

Ortsgemeinde Esch



Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Rohrerweg“

Textliche Festsetzungen

Geänderter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Erneuter Entwurf – Teil 2/2

Stand: 27.01.2025

Hinweis: Die inhaltlichen Änderungen zwischen der Fassung zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und des geänderten Entwurfs der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden mit roter Schrift hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können.

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter Nr. 1.1.2 und Nr. 1.1.3 genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- 1) Abweichend von Nr. 1.1.3 können unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt,
- 2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 3) Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- 1) Einzelhandelsbetriebe,
- 2) Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Swinger Clubs, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.),
- 3) Tankstellen,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke,
- 5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 6) Vergnügungsstätten.
- 7) Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den

Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18¹ zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse I bis IV zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2 Lärmemissionskontingentierung im Gewerbegebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m² der Teilfläche des Gewerbegebietes

Bezeichnung der Teilfläche des Gewerbegebietes	$L_{EK, \text{tags}}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK, \text{nachts}}$ in dB(A)/m ²
GE 1	71	60
GE 2	63	44
GE 3	62	41

$L_{EK, \text{tags} / \text{nachts}}$ = Lärmemissionskontingent Tag/Nacht

Für Immissionsorte innerhalb der nachfolgend definierten Richtungssektoren erhöhen sich die zulässigen Lärmemissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	$L_{EK, \text{zus}}$ tags in dB(A)	$L_{EK, \text{zus}}$ nachts in dB(A)
A	0	0
B	6	4
C	11	9

$L_{EK, \text{zus}}$ = Zusatzkontingent

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 345590, Y= 5530190 (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (49° bis 209°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,

¹ Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18, verabschiedet im November 2010, 2. überarbeitete Fassung.

Richtungssektor B (209°bis 300°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,
Richtungssektor C (300°bis 49°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

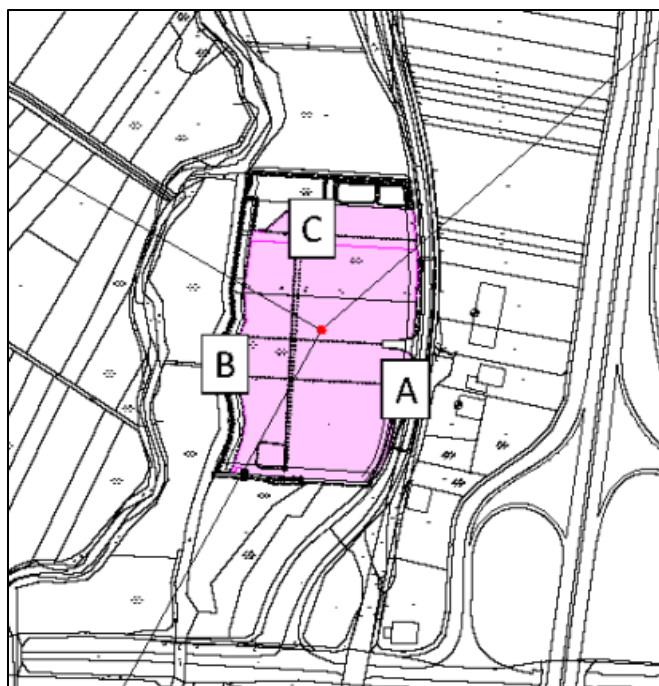


Abbildung 1: Lage der Richtungssektoren (ohne Maßstab) – unverbindliche Darstellung (maßgeblich ist die Definition in der textlichen Festsetzung)²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Anforderungen, die sich durch die Lärmemissionskontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte im Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes.

Hinweis: Die Karte in Abbildung 1 dient der Orientierung, maßgeblich sind die in der Festsetzung angegebenen Koordinaten der Bezugspunkte und Winkelmaße der Richtungssektoren.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über Normalhöhenull (ü. NHN).

2.1.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Maschinen- / Technikräume, technische Aufbauten, Schornsteine, Abluftrohre, Lüftungsanlagen,

² Schallschutz.biz (28.04.2023): Gutachten Nr. 5429 – Schalltechnische Untersuchungen, Verkehrsgeräusche im Plangebiet, Geräuschkontingentierung, Wittlich, Ausschnitt aus Anlage 15.

Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Garagen sind zwischen der Maßnahmenfläche „M 1“ und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 In den in der Plankarte festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen.

Wenn für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ausschließlich über offenbare Fenster in einem Bereich mit Anforderungen an die Luftschalldämmung liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten, sicherzustellen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel oder Beurteilungspegel nachgewiesen werden.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

5.1 Allgemeine Anforderungen an Pflanzungen

- 5.1.1 Für alle anzupflanzenden Gehölze – sofern in den Festsetzungen nichts Näheres bestimmt ist – gelten folgende Mindestqualitäten:

- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm, Kronendurchmesser ausgewachsen mindestens 7 m.
- Sträucher: verplanzter Strauch, 3-5 Triebe, Mindesthöhe 100-125 cm.

5.1.2 Bei der Gehölzauswahl sind im Plangebiet, mit Ausnahme der Stellplatzbereiche, einheimische, standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher in geeigneten Arten / Sorten, z. B. gemäß der Pflanzlisten, zu verwenden. Kugel- oder Säulenformen von Baumarten sind nicht zulässig.

5.1.3 Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr standortgerecht zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Im Gewerbegebiet sind die jeweiligen Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen, z. B. gemäß Pflanzliste A und B, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen, flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist – ausgenommen für zulässige Anlagen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB – nicht zulässig.

Vorhandene bzw. zu erhaltende Bäume sowie Neuanpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. gemäß Festsetzung Nr. 5.4, können auf die Festsetzungen Nr. 5.2 angerechnet werden.

5.3 Fassadenbegrünung

Im Gewerbegebiet sind Fassadenteile von westlichen Fassadenflächen (in Richtung des Mühlenteichs) mit mehr als 100 m² durchgängiger Wandfläche vollflächig in geeigneter Weise mit immergrünen Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ kann die zu begrünende Fläche auch auf mehrere Wandteile aufgeteilt werden. Fensterflächen, Öffnungen, Fassadenbereiche mit technisch erforderlicher Freihaltung sind auszusparen. Entlang den zur Begrünung geeigneten Fassadenbereichen sind die Kletterpflanzen, in einer Baumschulqualität: Containerpflanzen mindestens C3, Höhe 80-100 cm, im Abstand von 1,5 m in geeignetes Bodensubstrat zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Folgejahr des Ausfalls nachzupflanzen. Die Wuchshöhe der Fassadenbegrünung muss mindestens 2/3 der Wandhöhe betragen. Bei Wandhöhe >10 m muss die Wuchshöhe mindestens 10 m betragen.

5.4 Randliche Eingrünung des Plangebietes

5.4.1 Die in der Plankarte festgesetzte Pflanzfläche „P 1“ ist mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 10 – 15 m Länge der Pflanzfläche ist eine Strauchgruppe aus mindestens 10 Sträuchern, z. B. gemäß Pflanzliste B, zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Arten in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu pflanzen.

Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind innerhalb der Pflanzfläche nicht zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserbewässerung, deren erforderliche Böschungen und Stützmauern zur Abfangung des Geländes sind innerhalb der Pflanzfläche zulässig.

5.4.2 Die in der Plankarte festgesetzte Pflanzfläche „P 2“ ist mit Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 10 – 15 m Länge der Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum, z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen der Anpflanzfläche sind mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung, z. B. gemäß Pflanzliste B, im Dreieck-Verband mit 1 m Reihenabstand und 1,25 m Pflanzenabstand in der Reihe flächig zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 Arten in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu pflanzen.

Anlagen zur Niederschlagswasserbewässerung, deren erforderliche Böschungen und Stützmauern zur Abfangung des Geländes sind innerhalb der Pflanzfläche zulässig.

Im Übergangsbereich zu Straßenverkehrsflächen sind erforderliche Sichtflächen von der Bepflanzungspflicht ausgenommen.

5.4.3 Die Pflanzung der festgesetzten Laubbäume gemäß Nr. 5.4.2 hat in unbefestigten Pflanzstreifen mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 10 m anzuordnen.

5.4.4 Vorhandene bzw. zu erhaltende Bäume können auf die Festsetzungen Nr. 5.4 angerechnet werden, wobei der Wurzelraum bzw. der Bereich unter der Kronentraufe als Grünfläche zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen ist.

5.4.5 Abgängige Bäume sind nach den gleichen Anforderungen zu ersetzen.

5.5 Begrünung ebenerdiger Stellplätze

Im Plangebiet sind ebenerdige Stellplätze, die nicht von Photovoltaikanlagen überstellt sind, durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, z. B. gemäß Pflanzliste C, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzung hat in offenen Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ Volumen zu erfolgen.

Die Bäume sind mit einem Anfahrerschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen.

Vorhandene bzw. zu erhaltende Bäume auf angrenzenden Flächen können auf die Festsetzungen Nr. 5.5 angerechnet werden.

5.6 Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

PKW-Stellplätze sind nur mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen), sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

5.7 Private Grünfläche „Niederschlagswasserbewirtschaftung“

Die private Grünfläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die private Grünfläche ist naturnah wie folgt zu

begrünen: Die Versickerungsanlagen sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung (Herkunftsregion 7) für Feuchtwiesen aus mehrjährigen, bevorzugt einheimischen Arten, mit einem Mindestanteil an Kräutern von 30 % zu begrünen. Die Flächen sind extensiv ohne Dünger- und Pestizid-Einsatz zu pflegen.

5.8 Maßnahmenfläche „M 1“ – Erhalt und Entwicklung einer Magerweide
Naturwaldentwicklung Gewässerrandstreifen

Die Maßnahmenfläche „M 1“ ist zum Erhalt und zur Entwicklung einer Magerweide aus der aktuellen, teils intensiven Weidenutzung zu nehmen und dauerhaft ohne Dünger- und Pestizid-Einsatz im Beweidungszeitraum vom 01.06. - 15.11. mit einer Viehbesatzdichte von max. 1,3 RGV (raufutterfressende Großvieheinheit) / ha / Jahr extensiv zu beweidet. Anpassungen der Pflegemaßnahme (z. B. witterungsbedingt abweichende Beweidungszeiträume oder Mahd) sind in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

In der Maßnahmenfläche bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Die Flächen der Maßnahmenfläche „M 1“ sind aus der aktuellen Nutzung zu nehmen und nach einer Initialpflanzung mit Schwarz-Erlen (Forstware, Pflanzdichte 3 Pflanzen pro m²) der freien Sukzession zur Entwicklung eines standortgerechten Naturwalds (Zielzustand: bachbegleitender Erlenwald) zu überlassen. Innerhalb der ersten 3 Jahre sind die Gehölzpflanzungen durch Wuchshüllen oder Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Nicht lebensraumtypische Gehölze sind aus der Maßnahmenfläche zu entfernen und die Ansiedlung von Neophyten ist zu unterbinden. Sollten sich Neophyten auf einer Fläche > 25 % der Maßnahmenfläche „M 1“ ansiedeln, sind diese zu entfernen.

5.9 Maßnahmenfläche „M 2“ – Entwicklung Nass- und Feuchtwiese

Die Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche „M 2“ sind aus der aktuellen Weidenutzung zu nehmen und in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung (Herkunftsregion 7) für Feuchtwiesen aus mehrjährigen, bevorzugt einheimischen Arten, mit einem Mindestanteil an Kräutern von 30 % nachzusäen und dauerhaft ohne Dünger- und Pestizid-Einsatz zu unterhalten. Eine Mahd der Fläche ist einmal jährlich unter Abtransport des Mahdgutes zulässig.

Entlang der nördlichen Grenze der Maßnahmenfläche „M 2“ ist in Fortführung der Pflanzfläche P 1 innerhalb der Fläche „M 2“ je angefangene 10 – 15 m Länge der nördlichen Grenze der Maßnahmenfläche eine Strauchgruppe aus mindestens 10 Sträuchern, z. B. gemäß Pflanzliste B, zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Arten in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu pflanzen.

Geländemodellierungen sind innerhalb der Fläche „M 2“ nicht zulässig.

5.10 Maßnahmenfläche „M 3“ – Anlage von Regenrückhaltegräben für Amphibien

In der Maßnahmenfläche „M 3“ ist während der Winterruhe der Amphibien (ca. November bis Februar) ein mindestens 80 m² großes Erdbecken mit natürlichem Dichtungsmaterial (z.B. lehmiger Boden) anzulegen. Bei der Anlage des Beckens ist die Vegetation (v. a.

Rohrkolben) der bestehenden Regenrückhalteanlagen innerhalb der privaten Grünfläche zu übertragen. Der Rückbau der bestehenden Regenrückhalteanlagen darf erst anschließend erfolgen und muss ebenfalls während der Winterruhe der Amphibien (ca. November bis Februar).

5.11 Artverträgliche Beleuchtung (Insekten, Fledermäuse)

5.11.1 Im Gewerbegebiet ist bei einer Beleuchtung die Lichtausstrahlung jeder Leuchte auf den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad zu beschränken, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

5.11.2 Eine Beleuchtung und Lichtabstrahlung in die Maßnahmenflächen „M 1“, „M 2“ und „M 3“ hinein ist nicht zulässig.

5.11.3 Im Gewerbegebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.300 Kelvin und einem Anteil von Wellenlängen unter 500 Nanometer (z.B. entsprechende LED, Natriumdampflampen, monochromatische „Gelblichtlampen“) zulässig, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

5.11.4 Für flächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen (Werbeanlagen) bis max. 10 m² sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m², bei Flächen größer 10 m² Leuchtdichten von max. 10 cd/m² zulässig.

5.12 Materialien für Dachbedeckungen

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

5.13 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das im Gewerbegebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück und / oder auf der privaten Grünfläche „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern und / oder, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis vorliegt, in Richtung des nächstgelegenen Vorfluters abzuleiten. Es sind je m² berechneter abflusswirksamer Fläche mindestens 50 Liter Retentionsvolumen vorzuhalten.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen sowie die Verwertung als Brauchwasser ist zulässig.

Hinweise:

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Der Nachweis über die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in direkter Angrenzung an das Baugebiet, dürfen erforderliche Böschungen, Stützmauern und / oder Bordsteine einschließlich deren Fundamente in einem Streifen von bis zu 1,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

~~Zur Herstellung der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Bordsteine einschließlich deren Fundamente dürfen in einem Streifen von bis zu 1,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.~~

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Satteldächer, Pultdächer oder Sheddächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern maximal 25° und bei Sheddächern maximal 60° nicht übersteigt und die Dächer auf mindestens 50 % ihrer Fläche entweder begrünt sind oder durch Anlagen für die solare Energiegewinnung genutzt werden.

1.2 Farbgestaltung

Sowohl bei der Dacheindeckung als auch den Fassadengestaltung sind Signaltöne und grelle Farbtöne mit einem Hellbezugswert über 60 nicht zulässig.

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen und / oder Laubgehölzhecken zulässig.

1.4 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden.

Je Baugrundstück sind bis zu zwei selbstständige Werbeanlage mit jeweils bis zu zwei Ansichtsflächen zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Oberkante baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 5 zu beachten.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUNVO)

1 Bauverbots- / Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)³ ist von Bundesstraßen eine Bauverbotszone von 20 m außerhalb der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von Hochbauten, baulichen Anlagen mit Zufahrten/Zugängen zur B 268 und Aufschüttungen/Abgrabungen mit größerem Umfang ($\geq 100 \text{ m}^3$) verboten.

Im Abstand von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand befindet sich die Baubeschränkungszone. In dieser ist bei Baugenehmigungsverfahren oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde erforderlich.

2 Überschwemmungsgebiet

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet an der Salm.

³ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922).

IV HINWEISE

1 **Einsichtnahme in Vorschriften, Normen und Regelwerke**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der allgemeinen Dienststunden bei der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Kurfürstenstr. 1, 54516 Wittlich, Zimmer 302 eingesehen werden.

2 **Artenschutz**

Rodung von Gehölzen und Bäumen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen (Ausnahmen s. §39 (5) BNatSchG).

Baubegleitung

Durch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung, insbesondere zum Schutz planungsrelevanter Arten und für die fachliche und zeitliche Umsetzung der Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes, ist die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen sowie die Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicherzustellen.

Beleuchtung (Vermeidung der Lichtverschmutzung)

Die Beleuchtung der Außenflächen der Baugrundstücke ist möglichst sparsam zu wählen, auf eine Vollausleuchtung der Grundstücke ist zu verzichten. Die Leuchtpunkthöhen sind möglich niedrig zu halten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß, z.B. durch Zeitschaltgeräte oder Bewegungsmelder, zu begrenzen.

3 **Externer Ausgleich**

Externe Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Rivenich, Flur 19, Flurstücke 22/2 u. 25: Entwicklung / Erhalt von strukturreichem Halboffenland (ca. 3,02 ha)

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation wird in ca. 4 km Entfernung des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 3,02 ha (Gemarkung Rivenich, Flur 19, Flurstücke 22/2 und 25) auf einer teilweise verbuschten Weinbergsbrache in Steillage ein strukturreiches trockenwarmes Halboffenland entwickelt bzw. langfristig erhalten.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung bzw. langfristige Erhaltung von trockenwarmen artenreichen Magerweiden / Rasen (ED 2) mit Einzelgehölzen (Bereiche A) bzw. von strukturreichem Halboffenland mit höherem Gehölzanteil (Bereich B, BA 1 / BB 7 / BB10).

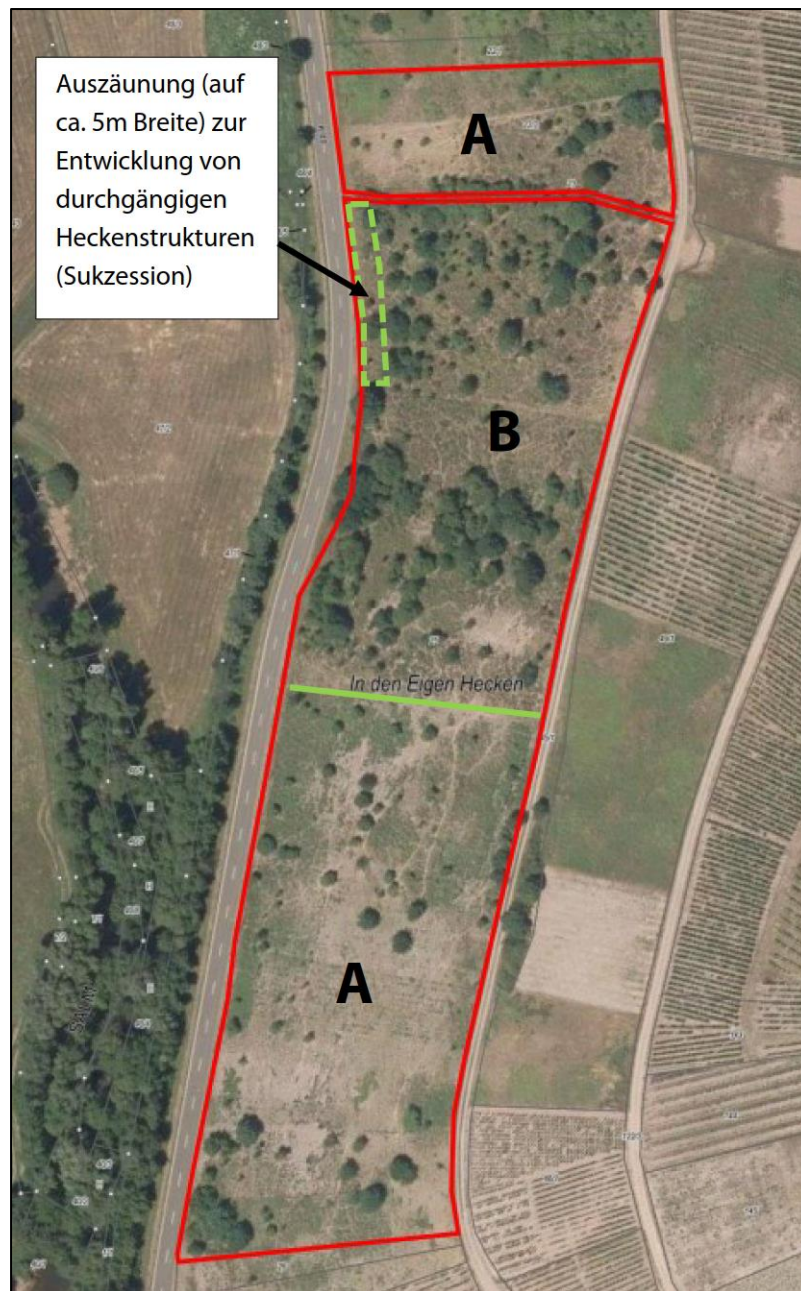


Abbildung 2: Verortung der externen Kompensationsmaßnahmen (Gemarkung Rivenich, Flur 19, Flurstücke 22/2 und 25, rot abgegrenzt (Quelle: BGHPlan Juni 2023: Umweltbericht)

Falls geeignete Spenderflächen in der Umgebung vorhanden sind ist zur Erhöhung der Artenvielfalt eine initiale Mahdgutübertragung von diesen Flächen zu empfehlen.

Die Maßnahmenfläche ist ab dem Beginn der Baumaßnahmen durch eine extensive Beweidung (bevorzugt im Zeitraum vom 01. Juni bis 01. November, Viehbesatz max. 1,0 GVE pro ha und Jahr) mit vorzugsweise Schafen oder Ziegen zu pflegen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden ist verboten.

Eine potentiell aufkommende Verbuschung nach der Beweidung außerhalb der bestehenden Gehölzgruppen (z. B. von Brombeere oder Schlehe) ist in den ersten Jahren mechanisch zu entfernen. Bestehende Gebüsche und Einzelgehölze sind zu erhalten. Der

in Abbildung 2 markierte Bereich an der K49 ist auf ca. 60 m Länge und mindestens 5 m Breite als Verbisschutz auszuzäunen.

In diesem Bereich soll die bestehende straßenbegleitende Gehölzstruktur durch freie Sukzession verlängert werden.

4 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Bäume sind bei Baumaßnahmen normkonform durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze, welche als Grünfläche zu erhalten sind. Unmittelbar an Verkehrsflächen oder Kfz-Stellplätzen stehende Bäume sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Abgängige Bäume sind nach 1 Jahr artgleich und in angemessener Größe zu ersetzen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und 2 zu beachten.

5 Potentielle Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 38 bis 44. Je höher das Radonpotenzial ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotenzial von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden, einfachen und vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von
- 15 cm bestehen. - Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, sodass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht verriegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.

- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

6 Bodendenkmäler

Es wird auf das Gutachten geotomographie (06.05.2021): Untersuchungsbericht – Geomagnetische Archäoprospektion, BV „Gewerbegebiet Esch“, Neuwied hingewiesen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind ergänzende Untersuchungen bzw. Grabungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so sind diese dem der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 17 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Für die Fortführung des Vorhabens kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 21 Denkmalschutzgesetz erforderlich werden.

7 Baugrund / Bodenschutz

Im Plangebiet werden vor einer Bebauung Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 und DIN 19431 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten. Folgende bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und in Mieten getrennt zu lagern.
- Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Im Bereich temporärer Lagerflächen ist der Oberboden abzutragen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden: Bodenarbeiten sollten nur mit ausreichend abgetrockneten Böden vorgenommen werden vorzugsweise mit leichten Maschinen mit geeignetem Fahrwerk (z. B. Raupenbagger), die „vor Kopf“ arbeiten können.

Soweit im Einzelfall, im Zuge der Umnutzung des Plangebietes, schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, abgelagerte Abfälle) ergeben, ist die weitere

Vorgehensweise mit den Fachbehörden (SGD Nord – obere Bodenschutzbehörde und Stadt Trier – untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

8 Löschwasser

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, zu bestimmen. (DVGW= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). In der Regel sind für Gewerbegebiete 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Im Plangebiet kann der Grundschutz nicht sichergestellt werden. Daher ist der Bau eines Löschwasserspeichers, o. ä. Maßnahmen, erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen und Anforderungen sind abschließend im Zulassungsverfahren festzulegen.

9 Starkregenereignisse

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis sind Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen besonders gefährdet. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Ebenfalls wird empfohlen bei einer zukünftigen Geländemodellierung breitflächige Abflussskorridore zur gesicherten Ableitung im Rahmen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: <https://geoportalwasser.rlp-umwelt.de/> und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Verbandsgemeinde Wittlich-Land eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

10 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe (AwSV)“ einzuhalten.

~~11 Abflugbereich Flughafen Trier-Föhren~~

~~Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der An- und Abflugbereiche des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).~~

~~Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukrane sind uns daher zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.~~

4211 Satzungen

Auf die Satzungen der Ortsgemeinde Esch wird hingewiesen.

4312 Leitungen

Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen verwiesen. Baum- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen. Die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind beim zuständigen Versorgungsträger vor Beginn von Bau-/Pflanzmaßnahmen einzuholen.

Müssen Versorgungsleitungen verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung zur Koordinierung verschiedener Ausbaumaßnahmen mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Westlich des Plangebietes verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung BL 498 Bengel – Karthaus der DB Energie GmbH mit einem Annäherungsbereich von je 30 m beidseits der Trassenachse. Die DB Energie GmbH ist bei Bauvorhaben sowie Bepflanzungen innerhalb des Annäherungsbereichs zu beteiligen. Anpflanzungen innerhalb des Annäherungsbereiches dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 151 m üNNH erreichen.

IV PFLANZENLISTEN

Vorschlagsliste Bäume zur Randeingrünung – Pflanzliste A

Deutscher Name	Wiss. Name
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Vorschlagsliste Gehölze zur Verwendung als Heckenpflanze – Pflanzliste B

Deutscher Name	Wiss. Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Holunder	<i>Sambucus spec.</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>

Vorschlagsliste Bäume zur Verwendung im Stellplatzbereich – Pflanzliste C

Deutscher Name	Wiss. Name
Spitzahorn (Sorten)	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen' oder 'Cleveland'
Purpur-Erle	<i>Alnus xspaethii</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Gold-Gleditschie (Sorte)	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Traubenkirsche (Sorte)	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Stadtlinde (Sorten)	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho' oder 'Roelvo'

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) geändert worden ist.

Rheinland-Pfälzische Gemeindeordnung (GemO RLP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Rohrerweg" mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Esch vom __.__.2025 übereinstimmen, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Esch, den

.....

(Bürgermeister)