

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

## **BEBAUUNGSPLAN**

der Ortsgemeinde

### **ESCH**

Teilbereich "**GEWERBEGEBIET - 1. ERWEITERUNG**"

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **Separate Fassung**

aktueller Stand: 11.04.11

F a s s u n g **gem. Satzungsbeschluss**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

---

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

"**GEWERBEGEBIET**" (GE) gem. § 8 BauNVO.

**Zulässig** sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden nach § 8 Abs. 3 BauNVO

1. max. 1 Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Zusätzlich können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Ablagerungsflächen für betriebseigenen mineralischen Bauschutt,
- mobiler Brecher zur Aufbereitung von betriebseigenen Kleinmengen an mineralischem Bauschutt (Betrieb an max. 10 Tagen im Jahr ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr),
- den Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, sofern der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.

**Ausgeschlossen** werden Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

**Ausgeschlossen** werden zudem

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1), 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ 0,8

Unter Umständen ist die festgesetzte GRZ aufgrund der Bauverbotszonen entlang der öffentlichen Straßen nicht voll ausnutzbar.

Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO)

Gewerblich genutzte Lager- und Produktionshallen: Firsthöhe max. 171,0 m üNN.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Firsthöhe max. 173,0 m üNN.

Stapel- oder Lagerhöhe auf Lagerflächen: max. 166,0 m üNN.

Im Rahmen des Bauantrages ist ein örtlich leicht zu lokalisierender Bezugspunkt (z.B. Schachdeckel in Erschließungsstraße) mit Höhe zu benennen.

Angegebene Firsthöhen dürfen auch nicht durch untergeordnete Sonderbauteile oder Werbeanlagen überschritten werden.

**2.3 bauliche Einschränkungen in Bauverbots- und Baubeschränkungszone (§ 9 (1), Nr. 1 FStrG, § 22 (1), Nr. 1 LStrG)**

1. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand sind folgende Bauverbotszonen einzuhalten:

- 40 m entlang der A 1
- 15 m entlang der K 50

In diesen Bauverbotszonen sind keine baulichen Anlagen zulässig, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).

Als Ausnahmen sind zulässig:

- Fahrzeug - Stellplätze
- sonstige, ebenerdige, betrieblich genutzte Freiflächen

2. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A 1 ist eine Baubeschränkungszone von 100 m einzuhalten, innerhalb derer folgende Auflagen einzuhalten sind:

- die Höhe der baulichen Anlagen darf 10 m über dem Niveau der Bundesautobahn (BAB) oder des natürlichen Geländes an der höchsten Stelle nicht überschreiten
- es dürfen keine Gewerbeansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden

3. Jegliche Beleuchtungsanlagen innerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone sind so auszurichten, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 1 durch mögliche Blendeinwirkungen ausgeschlossen ist.

4. Die Baugrundstücke sind entlang der Grenze zur BAB A 1 mit einem 2 m hohen, verrotungsfesten Zaun einzufrieden, der eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn sicher ausschließt.

**B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

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

1.1 **Dachform und Dachneigung**

Für gewerblich genutzte Lager- und Produktionshallen sind flach geneigte Satteldächer über 6° und Pultdächer bis max. 25° oder Sheddächer bis max. 60° zulässig.

Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind darüber hinaus geneigte Dächer bis 45° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 36 (1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.

1.2 **Dacheindeckung**

Blendungsfreie Dacheindeckung in Grautönen.

Ausnahmen sind bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

2. **Werbeanlagen** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 88 (1) und (6) LBauO)

Reklame und Werbetafeln sind am Betriebsgebäude; auf dem Dach oder auf Sonderbauteilen gestattet. Sie dürfen die in Nr. 2 festgesetzten max. Firsthöhen nicht überschreiten.

Blinkende oder blendende Bewerbungen sind nicht zulässig.

Lichttransparente oder angestrahlte Tafeln sind nur auf den, der Autobahn abgewandten, Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen nicht auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sein bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können und den fließenden Verkehr der K 50 nicht beeinträchtigen. Das Anbringen dieser Form der Werbung auf dem Dach oder auf Sonderbauteilen ist nicht gestattet.

Innerhalb der Bauverbotszone der Autobahn sind keine Werbeanlagen zulässig.

Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.

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

Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht in grellen Farben oder reflektierenden Verkleidungen ausgeführt werden.

Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nicht zur Gebäude bestimmenden Farbe werden.

**C) Immissionsrechtliche Maßnahmen**

1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
V	45	40
VI	50	45

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

**D) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB**

**1. Befestigungsarten**

Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen im Bereich der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzten Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

**2. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

2.1 Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über Retentionszisterne, flache Mulde, Teich, Erdbecken oder über Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an die Straßenentwässerung der K 50. Das Entwässerungskonzept der einzelnen Grundstücke mit Nachweis des benötigten Volumens ist im Bauantrag nachzuweisen.

2.2 Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

2.3 Dem Straßeneigentum (K 50) dürfen keine Abwässer und maximal 5 l/s gesammelte Oberflächenwasser zugeführt werden.

2.4 Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefergründige Abgrabungen ist zu verzichten.

2.5 Das Oberflächenwasser von schadstoffbelasteten Flächen darf nicht ohne vorherige Reinigung versickert oder der Entwässerungseinrichtung der K 50 zugeführt werden.

**3. Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.

**4. Ausgleichsmaßnahmen A 1**

Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung einer geschlossener 3-4 reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern (mind. 5 Arten auf 10 lfm) mit nachfolgend freiem Wachstum (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfällen über 30 % des Gesamtgehölzanteils in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ergänzen.
- Die gehölzfreien Randbereiche sind als Krautsäume der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Die Errichtung baulicher bzw. sonstiger Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.

**5. Ausgleichsmaßnahmen A 3**

- 5.1 Pro 750 m<sup>2</sup> neu überbauter bzw. versiegelter Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.
- 5.2 Oberirdische PKW-Stellplätze sind jeweils pro 5 Stellplätze mit einem Laubbaum 2. Ordnung zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen.
- 5.3 Neu entstehende Böschungen innerhalb der Betriebsflächen sind - unter Berücksichtigung betrieblich erforderlicher Mindestabstände zur befahrbaren Bereichen - auf mind. 50 % der Böschungsfäche mit hochwachsenden einheimischen Laubsträuchern (mind. 5 Arten auf 10 lfm; max. 50 % Zierarten) in Gruppen oder geschlossenen, flächigen Beständen zu überstellen.

**6. Ausgleichsmaßnahmen A 4**

Auf den im B-Plan dargestellten Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung gem. u.g. Artenliste anzupflanzen; die Standorte können um +/- 5 m seitlich verschoben werden können. Die neu anzupflanzenden Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

**7. Pflanzenverwendung**

Zur Begrünung der betrieblichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

**8. Gehölzliste**

Für die Pflanzungen sind aus folgender Liste geeigneter Arten auszuwählen:

- Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehrbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Heister, 2xv, o.B., 200-250
- Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball), 4-5 Grundtriebe, 60-100 bzw. 100-150

**E) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB**

1. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind

	<i>umzusetzen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach</i>	<i>zugeordnet</i>
A 1	Satzungsbeschluss	zu 100 % dem gesamten Baugebiet
A 3	1 - Gebrauchsfertigkeit der Gebäude bzw. Betriebsfläche	zu 100 % dem jeweils betroffenen Baugrundstück
	2 - Gebrauchsfertigkeit der Stellplätze	
	3 - Herstellung des Planum	
A 4	Gebrauchsfertigkeit der zugehörigen Betriebsfläche	zu 100 % den jeweils betroffenen Betriebsfläche

## F) Hinweise

### Natur- und Artenschutz / Grünordnung

1. Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 (5) Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.
2. Bei allen Pflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
3. Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> keine Öffnungen aufweisen, sind durch Berankung mit Pflanzen dauerhaft flächig zu begrünen.
4. Externe Ausgleichsmaßnahme A 2  
Auf Gem. Krames, Flur 9, Flurstücke 13, 14, 15 und 16 wird als externe Ausgleichsmaßnahmen A 2 festgelegt:
  - Pflegeschnitte an vorhandenen Obstbäumen
  - Neuanpflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung des flächigen Verbandes
  - extensive Grünlandnutzung
  - dauerhafte Sicherung und Erhaltung der Nutzungen

Die rechtliche Sicherung der Maßnahme und der Fläche muss durch Grundbucheintrag (zugunsten von Ortsgemeinde und Landkreis Bernkastel-Wittlich als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) erfolgen. Der Nachweis der Sicherstellung muss vor Satzungsbeschluss geführt werden.  
Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen.  
Die Maßnahme ist zu 100 % der Gesamtheit der Bauflächen im Gewerbegebiet zugeordnet.

### Bodenschutz / Altlasten

5. Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauanteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.
6. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
7. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

### Denkmalschutz

8. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

### Ressourcenschutz

9. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.  
Tiefere Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind nur unter bestimmten Auflagen möglich; eine Prüfung bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung ist erforderlich.
10. Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

### **Sonstiges**

11. Die Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit des parallel zur K 50 verlaufenden Rad- und Wirtschaftsweges (außerhalb Geltungsbereich) darf nicht beeinträchtigt werden.
12. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.
13. Beim Einsatz eines mobilen Brechers sind möglichst alle natürlichen und technischen Möglichkeiten zur Minimierung der Staubentwicklung auszuschöpfen. Der Nachweis ist im Rahmen eines ggfs. erforderlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.
14. Entlang der Autobahn ist das Streckenfernmeldekabel der BAB A 1 verlegt. Zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten in diesem Bereich ist die Fernmeldemeisterei Koblenz zu benachrichtigen. Für Schadens- bzw. Reparaturfälle muss die Zufahrt jederzeit gewährleistet sein.
15. Im Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben innerhalb des ausgewiesenen GE-Gebietes ist der Landesbetrieb Mobilität (LBM), Autobahnamt Montabaur, Bahnhofplatz 1, 56410 Montabaur zu beteiligen.