

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 PIESPORT**

**TEILBEREICH
"GE WENIGERFLUR – TEIL 2"**

FESTSETZUNGEN

Separate Fassung

aktueller Stand: 19.09.2019

F a s s u n g
für Verfahrensschritte gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung: GE: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	GE	a >50m Baulänge	abweichende Bauweise
Grundflächenzahl	0,8	OK / FH 9,60m	Oberkante Gebäude / Firsthöhe

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 26 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der Nutzung "**Gewerbegebiet**" (**GE**) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind zulässig

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur soweit zulässig, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.

1.1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich gem. § 19 Abs. 3 BauNVO auf die gesamte Grundstücksfläche.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO)

Maßgeblich für die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe sind die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone). Die Festsetzungen gelten als Höchstmaß.

Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte u.ä..

Bezugsniveau für Firsthöhe / Oberkante der Gebäude ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Die First- bzw. Gebäudehöhe wird jeweils gemessen bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Lagerflächen, Unterbringung von Müll, Flächen für Ausstellungen u.a. sowie von Werbepylonen und -flaggen), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der anbaufreien Zone klassifizierter Straßen und nicht innerhalb der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.
Weiterhin zulässig sind Stellplätze und deren Zufahrt.
- 3.3 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 m überschritten werden.

4. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m, im Bereich des Wendehammers von 1,0 m einzuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Dachgestaltung

- 1.1 Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 25° und Sheddächer bis max. 45° zulässig. Geneigte Dächer sind ausschl. in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036 und 7037 sowie in vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig.
- 1.2 Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern sind zulässig

2. Reklame und Werbeanlagen

- 2.1 Flächige Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche auf zwei Außenseiten gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe, mit Ausnahme von Giebelflächen, ist nicht statthaft.
- 2.2 Pro Baugrundstück und Betrieb sind max. zwei freistehende Reklame- und Werbeanlagen (Pylon) sowie max. fünf Fahnenmaste bis zu einer Maximalhöhe von 8,0 m über OK Gelände zulässig.
- 2.3 Markenwerbung, sich bewegende Teile sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- 2.4 Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Blinkende oder den Straßenverkehr blendende Bewerbungen bzw. umlaufende Lichtwerbungen sind unzulässig.

3. Geländemodellierung

- 3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 2,0 m mit Terrassen anzulegen.
- 3.2 Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
- Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind;
 - Stützmauern, die ab 3 m² Ansichtsfläche durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

C) Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 BauGB**1. Behandlung von Niederschlagswasser**

- 1.1 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke bzw. der Straße anfallende Niederschlagswasser ist mit 50 l / m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken zurückzuhalten zur Versickerung / Verdunstung zu bringen. Der Notüberlauf kann an den örtlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei der Berechnung der privaten Rückhalteinrichtungen muss die anteilige öffentliche Straßenfläche mit einbezogen werden. Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.2 Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrs- oder Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde Reinigungs- und Rückhalteinrichtungen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
- 1.3 Die Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

2. Schmutzwasser

Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses ist ggfs. der Einsatz einer privaten Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

3. Oberflächenbefestigungen

- 3.1 Stellplätze, Zufahrten und -wege, Hof- und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässiger Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, o.ä..
- 3.2 Die Festsetzung C) Nr. 3.1 gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse (Hauptbetriebsflächen) eine Versiegelung erforderlich ist.

D) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB**1. Ausgleichsmaßnahmen A 2**

- 1.1 Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als gleichwertige, alternative oder kombinierte Maßnahmen umzusetzen
- Anpflanzung mind. 1 Laubbaum 2. Ord. und 20 Laubsträucher (Anteil Ziergehölze: max. 20 %) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als geschlossene Hecke oder Gehölzgruppen.
 - Die gehölzfreie Grundfläche ist als Extensiv-Wiese zu nutzen (Mahd max. 2-mal im Jahr und nach dem 15. Juni, Abtransport des Mähgutes), als extensive Staudenrabatte anzulegen oder flächig mit nicht holzigen Bodendecker zu bepflanzen. Der Einsatz von Dünger, Insektiziden, Herbiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig.
- und / oder*
- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Obstbaumes lokaler Sorten oder eines einheimischen Laubbaumes 2. Ord. je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung)

- Die gehölzfreie Grundfläche ist als Extensiv-Wiese max. 2-mal im Jahr und nach dem 15. Juni d.J. zu mähen (mit Abtransport des Mähgutes). Der Einsatz von Dünger, Insektiziden, Herbiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig.
- 1.2 Die Gehölze sind mit einem Abstand von 3 m zum Wirtschaftsweg anzupflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten:
- Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).
 - Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.
- Bei Ausfall sind die Gehölze standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 1.3 Die extensive Nutzung / Pflege der Grundflächen ist auf Dauer zu gewährleisten.
- 1.4 Eine blickdurchlässige Einfriedung bzw. Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist zulässig.
- 1.5 Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Gerätehütten, Kinderspielgeräte, o.ä.), eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung oder die Einbeziehung in die hausnahen Grünanlagen sind unzulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen A 3

- 2.1 Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (Verschiebung +/- 5 m möglich) zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume 1. Ord. (pro Baugrundstück max. 1 Art) als Hochstamm anzupflanzen.
- 2.2 Die Bäume sind dem freien Wachstum zu überlassen; moderate Rückschnitte sind zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt ist.
- 2.3 Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar nächstfolgenden Pflanzperiode einfacher Ersatz (Laubbaum 1. Ord.) anzupflanzen.

3. Ausgleichsmaßnahmen A 4.1

- 3.1 Pro 1.000 m² neu überbauter bzw. vollversiegelter (z.B. Beton, Asphalt) Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ord. auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Die Bäume sind nicht punktuell zu kumulieren, sondern unter Beachtung funktionaler und betrieblicher Aspekte innerhalb der Betriebsfläche in offenen Baumscheiben oder Pflanzbeeten zu verteilen.
- 3.2 Die Bäume sind dem freien Wachstum zu überlassen; moderate Rückschnitte sind zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt ist.
- 3.3 Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar nächstfolgenden Pflanzperiode einfacher Ersatz (Laubbaum 2. Ord.) anzupflanzen.

4. Ausgleichsmaßnahmen A 4.2

- 4.1 Oberirdische PKW-Stellplätze sind jeweils pro 5 Stellplätze mit einem Laubbaum 2. Ord. zu überstellen. Die Bäume sind am Rand oder zwischen den Stellplätzen in offenen Baumscheiben oder Pflanzbeeten zu pflanzen.
- 4.2 Die Bäume sind dem freien Wachstum zu überlassen; moderate Rückschnitte sind zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt ist.
- 4.3 Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar nächstfolgenden Pflanzperiode einfacher Ersatz (Laubbaum 2. Ord.) anzupflanzen.

5. Ausgleichsmaßnahmen A 4.3

- 5.1 Entlang der neuen inneren Grenzen zu Nachbargrundstücken sind pro Grenzseite und pro 10 lfm als funktional gleichwertige Maßnahmen alternativ in offenen Baumscheiben oder Pflanzbeeten anzupflanzen
- 1 Stk hochstämmiger Laubbaum 2. Ord. oder
 - 10 Stk Laubsträucher (auch Zierarten)
- 5.2 Die Gehölze sind dem freien Wachstum zu überlassen; moderate Rückschnitte sind zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt ist.
- 5.3 Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar nächstfolgenden Pflanzperiode einfacher Ersatz (Laubbaum 2. Ord., Laubsträucher) anzupflanzen.

6. Private Retentionsanlagen W 1

- 6.1 Die Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischen Begleitplan sind nach Fertigstellung des Planums und Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesensmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte; Herkunftsregion 7) einzusäen und nachfolgend mind. ein- max. zweimal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
- 6.2 Oberhalb der Einstauhöhe der Beckenböschungen und auf den nicht durch bauliche Anlagen oder Wege betroffenen Restbereichen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Anlage je angefangene 200 m² Fläche mind. 1 Laubbaum 2. Ord. und 20 Laubsträucher anzupflanzen.
Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Ausfall sind die Gehölze standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 6.3 Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. einmal im Jahr zu mulchen.

E) Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

1. Artenauswahl

Zur Anpflanzung der durch Text (D Nr. 1 bis 6) und Planzeichen festgesetzten Gehölze und Wandbegrünung sind einheimische Laub- und Ziergehölze zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Ginkgo biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
[Hochstamm, 2xv, 0.B., mind. 12-14 cm];

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weißbirke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) [Solitärstand: Hochstamm, 2xv, 0.B., mind. 12-14 cm / Hecke: Heister 2xv, o.B., 150-200 cm];

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, Crataegus laevigata (ein- und zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylostemum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) und Zierarten

[3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]

Wand- bzw. Mauerbegrünung

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Walldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Die festgesetzten Maßnahmen A 2 bis A 4.3 sind:

Nr.	umzusetzen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach	zugeordnet zu
A 2	Gebrauchsfertigkeit der ersten Betriebsflächen / Betriebsgebäude auf dem zugehörigen Grundstück	100 % den Baugrundstücken
A 3		
A 4.1	Fertigstellung der beantragten Gebäude bzw. Betriebsflächen	
A 4.2	Gebrauchsfertigkeit der Stellplatzanlagen	
A 4.3	Errichtung der Einfriedung des jeweiligen Betriebsgrundstückes	

G) Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. Freiflächengestaltung

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplans mit dem Bauantrag eingereicht werden.

2. Externe Ausgleichsmaßnahme A 1

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

- a) Auf Gem. Krames-Klausen, Fl. 6, Flst. 37 und 38 sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Das Grünland ist in Anlehnung an die EULLa Grundsätze RLP für Vertragsnaturschutz - Artenreiches Grünland (09/2018) auf Dauer extensiv zu bewirtschaften.
- Am Rand der Fläche sind 30 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten **gem. Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR** anzupflanzen.

- b) Die Maßnahmen sind ab 2020 umzusetzen.

- c) Die Umsetzung der v.g. biotopgerechten Pflegemaßnahmen ist in einem Bewirtschaftungsvertrag mit dem Pächter der Flächen zu sichern.

- d) Für die jährliche Überprüfung der biotopgerechten Entwicklung der Flächen ist die zuständige Biotopbetreuung für den Vertragsnaturschutz des Kreises Bernkastel-Wittlich zu beauftragen. Ein entsprechender Betreuungsvertrag ist abzuschließen.
- e) Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde) oder durch Baulasteintrag zu sichern.
- f) Der Nachweis des Grundbucheintrages und der vertraglichen Vereinbarungen ist vor Rechtskraft des B-Planes zu erbringen.

3. Gehölzpflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen. Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
- c) Neuanzupflanzende Bäume sind entweder in Rasenflächen, bodenoffene Pflanzbeete oder in offene Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen. Baumstämme sind wirkungsvoll und dauerhaft gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Fahrbewegungen zu schützen.

4. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) 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.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- e) Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden erhöhte Schadstoffwerte vorliegen können. Das Baugelände sollte bei einer vorgesehenen Wohnnutzung vor der Bebauung im Zusammenhang mit der geotechnischen Baugrunduntersuchung auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) untersucht werden.
 - Liegen die Gesamtgehalte jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden – Pflanze erforderlich.
 - Liegen die Gehalte im Oberboden über 200 mg Cu/kg Boden TM, so ist bei Gartennutzung der Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden sollte an anderer Stelle im Baugebiet, z.B. unter Lärmschutzwällen oder bei der Anlage von wasserundurchlässigen Wegen eingebaut werden.
 - Wird im Oberboden ein Kupfergehalt von über 400 mg (kg Boden TM analysiert, muss dieser Boden entsorgt (deponiert) werden.

5. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP in einem Gebiet mit lokal erhöhtem und seltener hohem Radonpotential (40 - 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

6. Immissionsschutz

a) Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Betriebsansiedlungen ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsreitwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am nordwestlich der Planfläche gelegenen Aussiedlerhof "Römerhof" unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

b) Zulässige Wohngebäude im Gewerbegebiet, die Betrieben zugeordnet sind, sollten im Rahmen der Bauanträge nachweisen, dass die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – bezogen auf die jeweiligen Betriebs-Immissionswerte eingehalten werden.

7. Grundwasserschutz

a) Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

b) Es sind alle anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Substanzen einzuhalten.

8. Schutz vor Starkregenereignissen

a) Es wird empfohlen, Gebäudeöffnungen unterhalb der Geländeoberkante soweit möglich zu vermeiden.

b) Um die Bebauung im Falle einer Überlastung der geplanten Retentionsbecken zu schützen, sollte eine kleine Verwallung an der östlichen Beckenseite angelegt werden. Über dem Notablauf der Becken sollte ein oberirdischer Notwasserweg frei bleiben.

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenigerflur“ wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen mit zutage treten bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zu rechnen ist.

a) Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) ist mind. 2 Wochen vor Baubeginn eine Baubeginnsanzeige gemäß § 21 (2) DSchG RLP vorzulegen.

b) Sämtliche Ausschachtungs- und Erdarbeiten, beginnend beim Oberbodenabtrag, sind nach archäologischen Vorgaben und unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen

können und durchgeführt werden müssen. Diese können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Nach § 21 (3) DSchG RLP kann der Veranlasser für die entstehenden Kosten herangezogen werden.

- c) Für archäologische Funde bzw. Befunde besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP).

10. Ressourcenschutz

- a) Die extensive, flächige und Begrünung von Flachdächern mit reproduktionsfähiger Pflanzengesellschaft (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
- c) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll oder an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen ist.

Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind für diese Anlagen zu berücksichtigen.

11. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

12. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

- Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.
- Um für die Leuchten den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.
- Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

13. Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit

- a) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
- b) Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungen entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) einzuhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen.
- c) Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zu klassifizierter Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke (insbesondere: Geotechnische Untersuchungen für

bautechnische Zwecke, Baugruben und Gräben, Baugrund-Geländebruchberechnungen) und in eigener Verantwortung der Bauherren bzw. dessen Planverfasser hergestellt werden. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.

Ausfertigungsvermerk

Diese Textfestsetzungen in separater Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet: "Gewerbegebiet Wenigerflur – Teil 2" der Ortsgemeinde Piesport.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bauleitplanes werden bekundet.

Piesport,2019

(S)

Stefan Schmitt
(Ortsbürgermeister)

Rechtsgrundlagen (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl., S. 112)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)
6. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706; mWv. 01.12.2019 (Nr. 19))
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
10. Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 469)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)