



Ortsgemeinde Badem

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ Regelverfahren

**Textliche Festsetzungen
Stand: 14. Oktober 2024**

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
1.6	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen	5
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	9

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3) folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

III. Unzulässig sind:

1. Tankstellen, ausgenommen solche Tankstellen, die ausschließlich den im Gebiet ansässigen Betrieben dienen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauGB festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3) ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone (HA - Höhe baulicher Anlagen) für die Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3 als Höchstmaß in Meter über NHN festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (HA) ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).

Die festgesetzten Höchstmaße gelten sowohl für Haupt-, als auch für Nebenbaukörper, wie z.B. Anbauten, Garagen usw. sowie für technische Anlagen, wie etwa Hochbehälter, Silos u.Ä.

Als maximale **Höhe der baulichen Anlagen (HA)** gilt der höchste Punkt der Gebäudekonstruktion (z.B. Oberkante der Dachhaut, Oberkante Attika, ...) bzw. der höchste Punkt der jeweiligen Anlage (z.B. Oberkante eines Silos).

Absturzsicherungen (Geländer) bleiben bei der Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen unberücksichtigt.

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HA):

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Teilgebiet **GE 1** 369,50 m über NHN.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Teilgebiet **GE 2** 367,00 m über NHN.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Teilgebiet **GE 3** 385,00 m über NHN.

Ausnahmen

Durch technische Aufbauten, wie z.B. Lichtkuppeln, Aufzugschächte, Förderanlagen, Kamine, Antennen oder Lüftungsanlagen darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Stellplätze und deren Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sonstige Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, gelten sie auch dann als untergeordnete Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Dies gilt auch für sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit dem Planeinschrieb „RRB Regenwasserrückhaltebecken“ dienen der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist für das jeweilige Bauvorhaben eine detaillierte entwässerungstechnische Begleitplanung (Entwässerungskonzept) vorzulegen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Verpflichtung zur Einholung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bleibt unberührt.

1.6 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Verbots- / Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt heimischer geschlossener Gehölzstrukturen (sowie von Ruderal- und Sukzessionsflächen)

In den in der Planzeichnung mit Planzeichen nach PlanzV (Nr. 9) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie (Nr. 13.2.2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Vegetationsbestände sind spätestens in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnete Trockenmauer ist zu erhalten

1.6.2 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen“.

Hierzu werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

M1 - Entwicklung von Extensiv-Wiesen (auf derzeitigen Ackerflächen)

Auf zu entwickelnden Extensiv-Wiesen hat eine gebietseigene Einsaat mit krautreichem ‚Regio-Saatgut‘ zu erfolgen (gemäß FLL-Regelwerk „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“, Herkunftsregion „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ oder „Rheinisches Bergland“, im Einklang mit § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4).

Die Flächen sind anschließend als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni.

Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Die jeweilige Mahd hat streifenweise zu erfolgen unter periodischer / alternierender Erhaltung von Altgrasstreifen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen.

A1 - Randliche Eingrünung

Entlang der äußeren Baugebiets- und / oder Plangebietsgrenzen ist eine bis zu 10 m breite dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen fünfzig Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß anzurechnen sind.

1.6.3 Maßnahmen auf den privaten Grundstücken

A2 - Anlegen von begrünten Erdwällen

Außerhalb von Baugrenzen sind begrünte Sichtschutzwälle in einer Höhe von bis zu 5 m zu errichten. In diesen Flächen sind auf den privaten Baugrundstücken baubedingt anfallende Erd- und Bodenaushubmassen unterzubringen. Anschließend sind dort (*analog der Maßnahme zur ‚Randlichen Eingrünung‘*) dichte Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossene Gehölzbestände anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen fünfzig Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Zusätzlich sind je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksgröße ein Laubbaum sowie fünf Sträucher (*jedoch außerhalb von sonstigen verbindlich geregelten Maßnahmenflächen*) zu pflanzen.

1.6.4 Vorhabenbezogene Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme im Zuge der Erweiterung der Flüssigdüngeranlage wurde im Januar 2024 eine Baugenehmigung zu deren Erweiterung erteilt.

Als wesentliche naturschutzrechtliche Nebenbestimmung wurde die Pflanzung eines Feldgehölzes auferlegt. Diese bis heute noch nicht umgesetzte Maßnahme ist wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt übernommen¹:

A3 - Pflanzung eines Feldgehölzes

Zur Entwicklung eines Feldgehölzes sind in der Mitte der Fläche zwei Reihen Heister fachgerecht anzupflanzen. Zu beiden Seiten schließen sich jeweils zwei Reihen leichte Heister an. Im Anschluss an die leichten Heister sind jeweils drei Reihen Sträucher ebenfalls fachgerecht anzupflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind im Dreiecksverband durchzuführen. Der Pflanzabstand zwischen als auch in den Reihen beträgt für die Heister 2 m, für die leichten Heister und die Sträucher jeweils 1,5 m.

Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze regionaler Herkunft zu verwenden. Das Feldgehölz ist schließlich der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ ist dauerhaft unzulässig. Pflanzausfälle sind spätestens in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

1.6.5 Sonstige Regelungen

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Alle Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage folgt. Sie werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahmen ‚M1 - Entwicklung von Extensiv-Wiesen‘ und ‚A2 - Anlegen von begrünten Erdwällen‘ werden den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke im südlichen Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 2 und GE 3) zugeordnet und sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.

Die Kompensationsmaßnahme ‚A1 - Randliche Eingrünung‘ wird den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke im nördlichen Gewerbegebiet (Teilgebiet GE 1) zugeordnet und

¹ Weitergehende Bestimmungen, z.B. Pflanzlisten / Pflanzqualitäten und zeitliche Zuordnungen zum Bauvorhaben, sind der Baugenehmigung zu entnehmen.

ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Baugebiet (GE 1) auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.

Hinweis:

Die Maßnahme ‚A3 - Pflanzung eines Feldgehölzes‘ wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung zeitlich zugeordnet; diese ist demnach bis November 2024 umzusetzen.

1.6.6 Pflanzenliste / Pflanzqualitäten

Für die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen sind ausschließlich standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des ‚Bitburger Gutlands‘ zu verwenden. Bevorzugt sind folgende Arten zu verwenden:

A1 - Randliche Eingrünung / A2 - Anlegen von begrüntem Erdwällen:

Laubbäume - Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sträucher - verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke:

Laubbäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Sträucher - verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Hinweise:

Die vorgenannten Arten können durch solche ergänzt werden, die aufgrund der konkreten Standortbedingungen, insbesondere im Bereich von Erdwällen und sonstigen Aufschüttungen, standortgerecht, insbesondere auch trockenheitsresistent sind.

Zur Maßnahme ‚A3 - Pflanzung eines Feldgehölzes‘ wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigung Pflanzlisten / Pflanzqualitäten festgelegt; diese sind zu berücksichtigen.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
4. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei 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.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen. Außerdem wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße" liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen Bergwerksfelds "Armuth". Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma ArcelorMittal Bremen GmbH, Carl-Benz-Straße 30 in 28237 Bremen aufrechterhalten.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
8. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
9. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen und Versorgungsflächen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten. Für Bauvorhaben im Bereich von Freileitungen sind die Antragsunterlagen dem Versorgungsträger zur Prüfung vorzulegen. Die DIN 4102 und das Merkblatt „Bagger und Krane – elektrische Freileitungen“ der Bauberufsgenossenschaft sind zu beachten. Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
10. Für vorhandene Kabel ist ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
Dasselbe gilt für die vorhandene Station im Umkreis von 5 m.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17

DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, 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. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
13. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
14. Dem Plangebiet kann nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m² in einer Stunde) Oberflächenwasser aus nordwestlicher Richtung zulaufen. Diese Gefährdung ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur baulichen Vorsorge zu treffen.
15. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.
16. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
17. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
18. Zur Löschwasserversorgung muss in dem geplanten Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung stehen.

19. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (lokal hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden) ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn beim Zweckverband Flugplatz Bitburg eingeholt werden.
20. Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L 38, so dass bauliche Anlagen gemäß § 22 Landesstraßengesetz in einem Abstand von mindestens 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 38 errichtet werden müssen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über eine neue Zufahrt bzw. über die Wegeparzelle 47/1 erfolgen, welche an die L 38 anbindet.
- Für diesen Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 38 ist dem LBM eine straßentechnische Detailplanung, M 1:250, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Einmündungsbereich ist so anzulegen, dass Begegnungsverkehr stattfinden kann. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg, Flurstück 46/0, darf nicht erfolgen.
- Für die Einmündungsbereiche der Zufahrten in die L 38 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen von 200,00 m nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.“
21. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des US-Flugplatzes Spangdahlem ist mit Lärm und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dudeldorfer Straße“ der Ortsgemeinde Badem.

Badem, den ____.

Siegel

Bernhard Klein (Ortsbürgermeister)