

Ortsgemeinde Messerich



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet – 1. Änderung“

**Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
BauGB**

Mai 2022

INGENIEURBÜRO
KARST 

Bahnhofstraße 35 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
E-Mail: info@ib-karst.de - Internet: www.ib-karst.de



1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

- GRZ=0,6

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

- $GH_{\max} = 8\text{m}$

Definition Höhenbezugspunkte:

- Unterer Bezugspunkt für GH_{\max} = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG).
- Höhenlage OKFF EG = Höhe am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie, Höhe Oberkante Endausbau) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte.
- Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage OKFF EG darf maximal 2m unterhalb oder oberhalb des o.g. Straßenbezugspunktes liegen.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

1.3.1 Flächen für Nebenanlagen

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im



Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

- Garagen und Carports nur sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Bei Stellplätzen die im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Die 15m-Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B257 ist gemäß § 9 FStrG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese darf ausschließlich für Lagerflächen und Stellplatz genutzt werden

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen:

- Anschlussstelle B257
- „Am Gewerbegebiet“ (*bestehende Gemeindestraße*)
- Planstraße A (*asphaltierter Feldweg wird ausgebaut*)

1.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

- Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den privaten Grundstücken geeignete Flächen/Anlagen vorzusehen.

1.7 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote

A1 – Innere Durchgrünung

- Durchführung der Maßnahme: Grundstückseigentümer.
- Lage: Baugrundstücke im Plangebiet.



- Zielkonzept: Durchgrünung des Baugebietes mit Baum- und Heckenpflanzungen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes. Schaffung einer Verbindung zwischen den Gehölzen im Außenbereich und den Grünstrukturen der Ortslage.
- Ausführung der Maßnahme:
Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangenen 500m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten (siehe Pflanzenlisten). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode in Art und Anzahl zu ersetzen
- Zeitliche Umsetzung: Anpflanzung in erster Pflanzperiode nach Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlage; dauerhafte Pflege und Ersatzpflanzungen bei Abgang

E2 – Externe Ausgleichsflächen (müssen noch ermittelt werden)

- Ersatzflächen für entfallene Fläche E1 (ca. 6.315m²)
- Ausgleichsflächen für zusätzliche Versiegelungen wegen Erhöhung GRZ (ca. 5.000m²)

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 25°.

2.1.2 Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbenen (z.B. anthrazit, braun, grau, schwarz) oder rötlichen einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.
- Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig. Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig
- Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.3 Fassaden und Wandgestaltung

- Die Fassaden aller Gebäude sind als helle Putzfassaden oder Sichtmauerwerk (z.B. in Kalksandstein oder Natursandstein) oder in Holz oder Metall auszuführen.
- Verglasungen in jeder Größe sowie Fassadensonnenkollektoren sind zulässig.
- Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.
- Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch Fassadenbegrünungen oder / und gut sichtbare Materialwechsel oder / und durch deutliche Vor- und Rücksprünge und / oder durch gestalterische Elemente wie Werbeeinrichtungen/Schriftzüge zu untergliedern. Eine Untergliederung hat auch bei Fassadenflächen zu erfolgen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sofern eine Fassadenbegrünung aus Gründen der Betriebssicherheit oder sonstiger Hygienevorschriften nicht möglich ist.



2.1.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Einzelstehende Werbeträger an der Stätte der Leistung dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m und eine Ansichtsfläche von 3 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0m unterhalb der Traufkante anzubringen. Die Werbeanlagen dürfen maximal 2 % der jeweiligen Fassadenfläche und maximal 10 m² einnehmen.
- Großflächige Schriftzüge an Fassaden sind zusätzlich als Werbung erlaubt, jedoch nur für zulässige Nutzungen sowie Produkte und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit diesen Nutzungen angeboten werden entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen.
- Mehrere Betriebe im selben Gebäude müssen ihre Werbeanlagen aufeinander abstimmen.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Bestehende Werbeanlagen und Schriftzüge genießen Bestandsschutz.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Nicht überbaute Flächen sind flächig zu bepflanzen. Eine Befestigung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkt ist nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche dies erfordert.
- Das Anlegen von sogenannten Schottergärten (Schotter-, Schiefer-, Split-, Kiesflächen), das Abdichten des Bodens mit Folien und ähnlichem sowie die sonstige Versiegelung von Flächen beispielsweise durch Beton oder Pflaster, sind auf den nicht überbauten Flächen unzulässig.

2.3 Müllbehälter

- Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen anzulegen und zu verkleiden oder einzugrünen.

2.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

- Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und / oder direkt vorgelagerte Pflanzungen (vgl. Pflanzlisten) flächendeckend begrünt werden.



Hinweise und Empfehlungen

Entwässerung

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser wird gesammelt und über eine zentrale Regenrückhaltung auf das natürliche Maß gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Abwasser wird zentral gesammelt und im Freispiegel/ über ein Pumpwerk der Kläranlage Messerich zur Behandlung zugeführt. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeindewerke Bitburger-Land) sind zu beachten.

Straßenbau

Für die Gestaltung der Straße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06“ anzuwenden.

Leitungstrassen für Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen. 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 Trier umgehend zu informieren.

Bodengutachten

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.

Brauchwassernutzung

Als Maßnahme zum Rückhalt von Niederschlagswasser und damit der hydraulischen Entlastung der zentralen Rückhaltemulde wird der Einbau von sog. Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken zur Brauchwassernutzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen.

Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0, info@bitburgpruem.de) erfolgen; diese leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des



Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

Baumschutz

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.

Pflanzabstände

Bei Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Pflanzlisten

Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen zu verwenden.

Baumarten und -sorten, die aufgrund geringerer Wuchsgrößen auch für Gärten und innerörtliche Siedlungsbereiche geeignet sind:

Pflanzliste einheimischer Bäume:

Art, wissenschaftlich	Art, deutsch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Ulme



Pflanzliste einheimischer Straucharten:

Art, wissenschaftlich	Art, deutsch
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste einheimischer Wandbegrünung:

Art, wissenschaftlich	Art, deutsch
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata Veitschi</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblattarten
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.



Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom Februar 2021 (BGBl. I.S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom am 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).