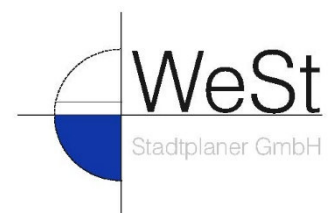
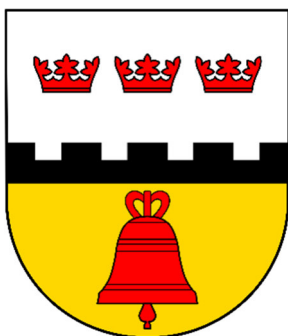


# 2023

## OG Brockscheid Bebauungsplan „Gewerbepark“

Begründung  
Vorentwurf  
Juli 2023



## **Bebauungsplan „Glockengießerei“ der Ortsgemeinde Brockscheid**

Die vorliegenden Unterlagen dienen der § 4 Beteiligung der Behörden nach Absatz (1) BauGB. Ziel ist es die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Darüber hinaus wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz (1) durchgeführt.

Die Unterlagen entsprechen dem Vorentwurf des Bebauungsplans und werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zu detaillieren sein.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANERISCHE VORÜBERLEGUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>4</b>
<b>3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>5</b>
<b>4.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG</b>	<b>5</b>
<b>5 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5.1 RAUMORDNUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>6 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>6.1 IMMISSIONEN</b>	<b>7</b>
<b>7 PLANUNGSZIELE</b>	<b>9</b>
<b>8 GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>8.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>9</b>
<b>9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>9.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT</b>	<b>10</b>
9.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
9.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
9.1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	12

9.1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	12
<b>10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</b>	<b>13</b>
<b>11 HINWEISE ZUR REALISIERUNG</b>	<b>13</b>
<b>11.1 WASSERVERSORGUNG</b>	<b>13</b>
<b>11.2 SCHMUTZWASSER</b>	<b>13</b>
<b>11.3 STROMVERSORGUNG</b>	<b>13</b>
<b>11.4 TELEFONANSCHLUSS</b>	<b>13</b>
<b>12 KOSTENSCHÄTZUNG</b>	<b>13</b>
<b>13 BODENORDNUNG</b>	<b>14</b>
<b>14 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>14</b>
<b>14.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ</b>	<b>14</b>
<b>15 ANHANG</b>	<b>15</b>
<b>15.1 PFLANZENLISTEN</b>	<b>15</b>

## Begründung

### 1 ANLASS DER PLANUNG

Nachdem die Glockengießerei in Brockscheid von neuen Eigentümern übernommen wurde, soll dieses besondere Handwerk als eigenständiger Geschäftsbereich weitergeführt und damit erhalten werden. Es sollen Glocken nach Kundenwunsch und Besichtigungen der Glockengießerei nach Absprache erstellt bzw. möglich sein. Für die Besichtigungen und sonstigen Gäste ist weiterhin ein Café geplant. Hierzu sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Glockengießerei“ vor.

Die übrigen Flächen dienen als eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Forst- und Landtechnikbetrieb der hier in erster Linie entsprechende Maschinen anbietet, wartet und verkauft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, da nach Verkauf der Glockengießerei eine Umnutzung in der beschriebenen Form erforderlich ist.

## **2 PLANERISCHE VORÜBERLEGUNGEN**

---

Ziel ist es, wie bereits dargestellt, den Landmaschinenhandel im Planbereich so zu organisieren, dass gleichzeitig negative Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder das unmittelbare Umfeld vermieden werden. Die Planung soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen. Gleichzeitig soll ein traditionelles Handwerk in Form der Glockengießerei erhalten bleiben und der Öffentlichkeit präsentiert werden.

---

## **3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**

---

### **3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Ortsgemeinderat Brockscheid hat in seiner Sitzung am 13.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Glockengießerei‘ zur Schaffung gewerblicher Bauflächen und Sonderbauflächen mit dem Ziel, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

### **3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die Glockenstraße im Süden,
- den Schalkenmehrener Weg im Westen,
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und
- ein Wirtschaftsweg mit der Nr. 49 im Osten.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschneidung Luftbild, Quelle Geoportal RLP

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 4.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Glockengießerei‘ befindet sich unmittelbar im Ortseingangsbereich von Brockscheid. Gegenüber befinden sich Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 2,26 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Glockenstraße an den überörtlichen Verkehr der Landesstraße L64 angebunden.

Die Flächen werden über eine Zufahrt in der Glockenstraße und eine im Schalkenmehrener Weg angedient. Im Bereich der Glockenstraße ist, in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, lediglich eine Zufahrt zum Betriebsgelände geplant. Die Ausfahrt erfolgt über den Schalkenmehrener Weg.

---

## 5 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

---

### 5.1 RAUMORDNUNGSPLAN

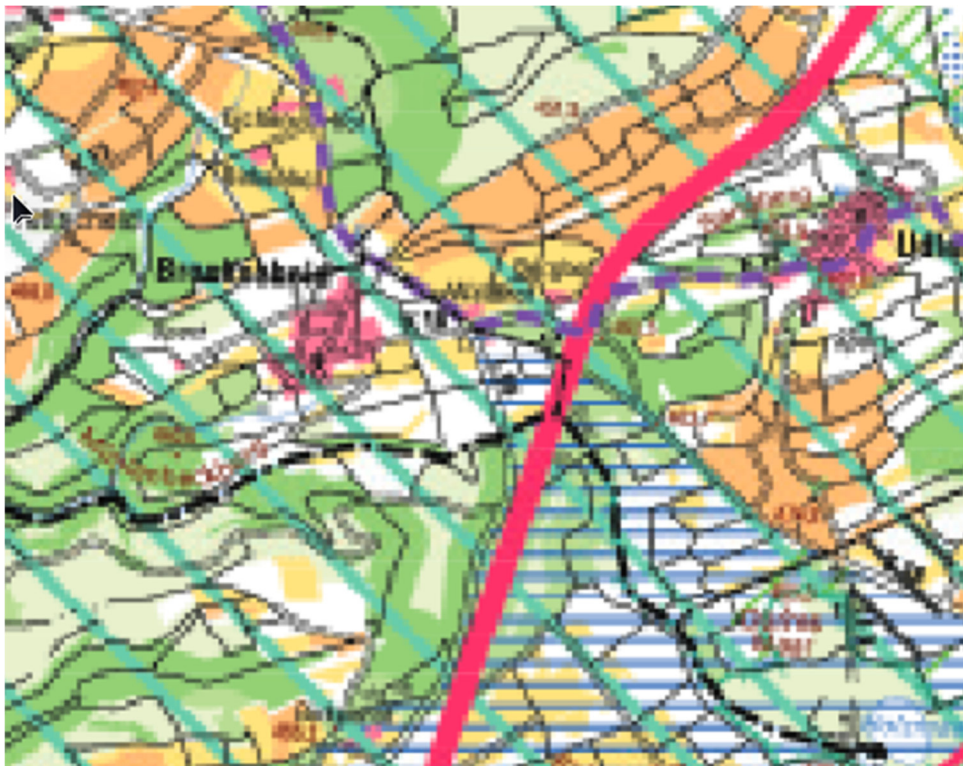


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Entwurf 2014, Quelle Regionalplanung Trier

#### **Freizeit, Erholung und Tourismus**

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

Die gewerblichen Anlagen sind bereits errichtet. Das Umfeld wird durch die Glockengießerei bestimmt. Der Bebauungsplan lässt eine Entwicklung des ansässigen Betriebes zu. Durch den Erhalt der Glockengießerei wird dem Tourismus Rechnung getragen, da hier ein altes Handwerk den Besuchern vorgestellt werden kann. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe trägt zudem dazu bei, dass sich auch geplante gewerbliche Anlagen in das Umfeld einfügen. Sonstige Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet werden nicht gesehen.

### **Gewerbliche Wirtschaft**

G 56 Der Wirtschaftsstandort Region Trier soll in seiner räumlichen Struktur so weiter entwickelt werden, dass er den künftigen Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft gerecht werden kann und seine Konkurrenzfähigkeit auf den europäischen Märkten zu festigen vermag.

G 57 In allen Teilräumen der Region sollen die infrastrukturellen und flächenmäßigen Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gesichert bzw. verbessert werden.

Diesem Grundsatz (G57) trägt vorliegender Bebauungsplan Rechnung, indem eine gewerbliche Fläche weiter genutzt und entwickelt wird.

## **5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

## **6 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG**

---

Die Planfläche ist, bis auf den Erweiterungsbereich, gewerblich geprägt. Neben der Glockengießerei sind Büro- und Hallengebäude mit Lager- und Parkflächen vorhanden. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen werden durch Glockenstraße bzw. den Schalkenmehrener Weg erschlossen.

### **6.1 IMMISSIONEN**

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs ist der schalltechnische Nachweis zu führen, dass die Immissionsbeiträge durch das Plangebiet (Zusatzbelastung) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe die an den maßgeblichen Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschreiten.

Die Ermittlung der gewerblichen Zusatzbelastung durch das Plangebiet erfolgte auf Grundlage der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Dabei wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet in Teilflächen gegliedert, und es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten für die Teilflächen erarbeitet. Die Gliederung

der Flächen und Optimierung der Emissionskontingente erfolgte richtungsbezogen unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit.

Weiterhin wurden die Beurteilungspegel des bestehenden Betriebes der SB Agrar- und Forsttechnik GmbH in Form einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt und mit den Immissionsbeiträgen aus der Kontingentierung verglichen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch den bestehenden Betrieb der SB Agrar- und Forsttechnik GmbH die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm eingehalten und unterschritten werden. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden erfüllt.

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Ergebnisse der Emissionskontingentierung textlich und zeichnerisch festzusetzen.

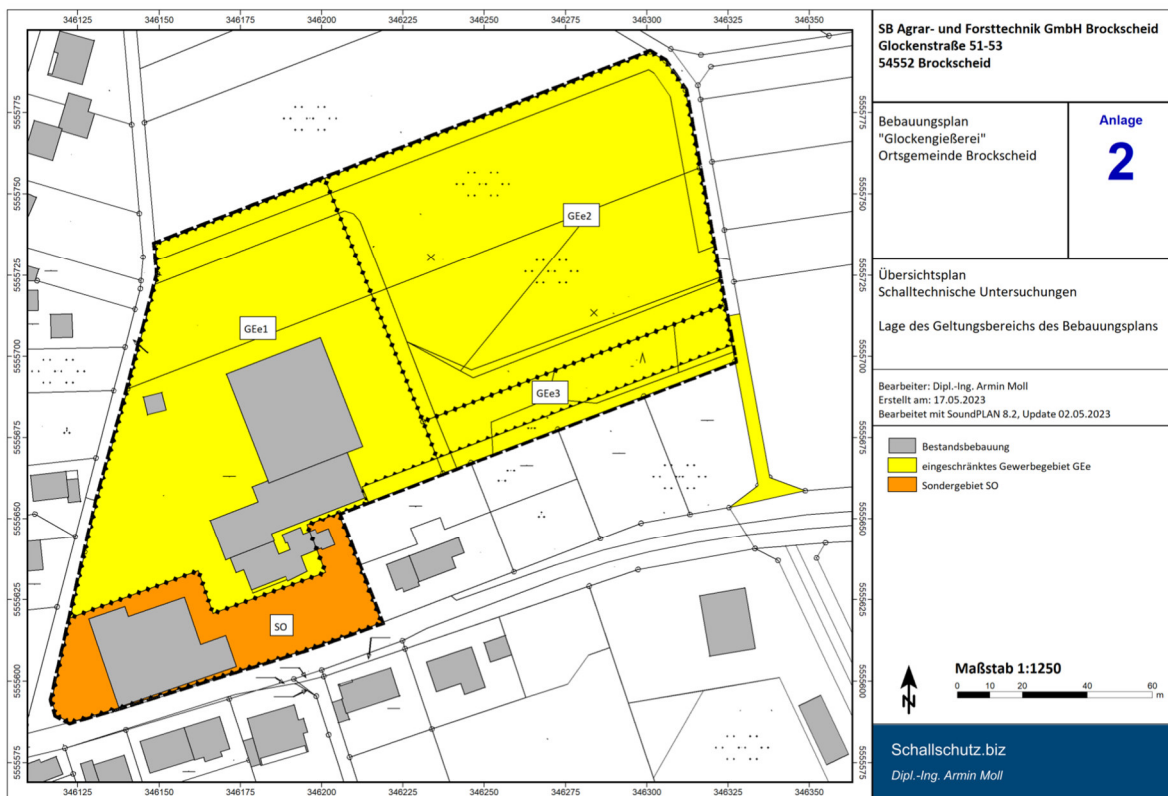


Abbildung 3: Auszug aus dem Gutachten Nr. 5461, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll  
Im Morgen 27 54516 Wittlich

Die Ergebnisse des Gutachtens sind vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert worden.



---

## 7 PLANUNGSZIELE

---

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt ein Gewerbegebiet zu entwickeln das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus soll das Handwerk der Glockengießerei erhalten bleiben und am Standort demonstriert werden können.

Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen des Gewerbebetriebes mit seinen zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft sowie der angrenzenden Wohn- und Mischnutzung andererseits, herbeigeführt werden.

Im Hinblick auf den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sind geeignete Maßnahmen durchzuführen, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich zu erreichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen teilweise bereits berücksichtigt.

---

## 8 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 8.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets sollen die Grundlagen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem attraktiven Umfeld gesichert werden,
- das Gebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden,
- es soll die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bebauung sowie eine nachhaltige Entwicklung unter besonderer Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen,
- die Erschließung soll ökonomisch und an den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientiert werden,
- die geplante Bebauung soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt soweit wie möglich in die Umgebung einfügen.
- negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen durch intensive Begrünung sowie durch gezielte landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert und somit dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Aus den zuvor genannten Planungsgrundsätzen wurde eine Konzeption entwickelt, das eine gewerblich Nutzung mit hohem Anspruch vorsieht, bei der insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit und eine verträgliche Ausführung bei 'behutsamer' gestalterischer Einbindung in die nähere Umgebung geachtet wird.

---

## 9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

---

### 9.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

#### 9.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Der Nutzungskatalog wurde von der Ortsgemeinde wie folgt festgelegt:

**GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO**

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen in Richtung der Sektoren A bis C die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche für die Richtungssektoren A, B und C an. Die Richtungssektoren, die Teilflächen sowie der Referenzpunkt sind in der Planzeichnung dargestellt.

Tabelle: Emissionskontingente

Teilfläche	Emissionskontingente LEK am Tag/in der Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup> in Richtung der Sektoren	Zusatzkontingente am Tag/in der Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup> in Richtung der Sektoren		
		A bis C	A 242°-310°	B 310°-160°
GEe1	59/44	4	17	0
GEe2	58/43	4	17	0
GEe3	52/37	4	17	0
Referenzpunkt: UTM 346300/5555780				

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq LIK$ .

Die zulässigen Emissionskontingente LEK gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach §31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nur in begründeten Fällen ermöglicht werden, um der geplanten vorrangigen gewerblichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

*Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung, Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien, Tankstellen und Vergnügungsstätten.*

Die genannten Nutzungen sind unzulässig, weil sie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als störend angesehen werden und den Zielen des geplanten Gewerbegebietes und des Umfeldes zuwiderlaufen würden.

Das sonstige Sondergebiet Glockengießerei wurde festgesetzt, wie bereits mehrfach dargestellt, um die Handwerkskunst der Glockengießerei zu demonstrieren und Glocken auf Kundenwunsch produzieren zu können.

Zulässig sind:

1. Glockengießerei und die dazugehörigen Lagerflächen und Nebengebäude,
2. Stellplätze- und Garagen,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### 9.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Umgebungsbebauung behutsam zu entwickeln. Allerdings besteht durch den Bestand bereits eine nicht gewerbliche Vorprägung der Umgebung. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an den Bestand angepasst. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ	0,8
BMZ	10,0
Gebäudehöhe	GH = max. 12,0 m

#### 9.1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden.

#### 9.1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebiets.

Die Pflanzverpflichtungen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

## **10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

---

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.

In Gewerbegebieten finden jedoch gestalterische Vorstellungen schnell ein Ende, wenn Sachzwänge bestimmte Bauformen und Volumina der Gebäude vorgeben. Besonders spezifische Produktionsabläufe sowie ökonomische Gesichtspunkte führen dann dazu, dass die Gestaltung in der Regel in der Abwägung eine geringere Rolle spielt als die Schaffung von Arbeitsplätzen u.ä.. Darüber hinaus handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. Insofern wurde beim vorliegenden Bebauungsplan von vornherein darauf verzichtet, zu weitgehende Festsetzungen zu formulieren, die letztlich eine unverhältnismäßige Einschränkung potentieller Investoren mit sich bringen und zudem meist nur geringe Wirkung erzielen können.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans beziehen sich denn auch ausschließlich auf gestaltungswirksame Fragen der Außenbereiche.

---

## **11 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

---

### **11.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung ist über den bestehenden Anschluss vorgesehen.

### **11.2 SCHMUTZWASSER**

Die Abwasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren geprüft. Bestandsanschlüsse sind vorhanden.

### **11.3 STROMVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist durch bestehende Anschlüsse gesichert.

### **11.4 TELEFONANSCHLUSS**

Telefonanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

---

## **12 KOSTENSCHÄTZUNG**

---

Sämtliche Kosten trägt der Investor. Eine Kostenschätzung erübrigt sich deshalb.

---

---

## 13 BODENORDNUNG

---

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach  
derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

---

## 14 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

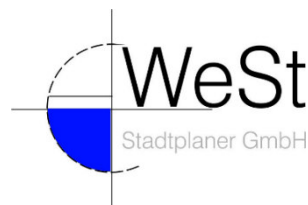
---

### 14.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage tre-  
ten. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG  
RLP). Der Beginn von Erdarbeiten soll rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit unten genannter  
Dienststelle abgestimmt werden.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Akten-  
zeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261 -6675 3000.  
oder [landesarchaeologie-koblenz@qdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@qdke.rlp.de)

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Brockscheid durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, März 2023

Aufgestellt  
OG Brockscheid  
Brockscheid, den .....2023

.....  
Frank Michels  
Ortsbürgermeister

## 15 ANHANG

### 15.1 PFLANZENLISTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Euonymus euro-</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	<i>Clematis</i> i. A.	Waldrebe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Hydrangea petio-</i>	Kletterhortensie
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Lonicera</i> i. A.	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Parthenocissus</i> i.	(kletternde Arten)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schnee-	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
Liste „E“ - Streuobst		<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
Apfelsorten:		<i>Wisteria</i> i. A.	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Re-	Bittenfelder		
Grafensteiner	Ontario	Birnsorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsde-
Jakob Lebel	Zuccalmagios Re-	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butter-	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F“ - Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Berberis i. A.	Sauerdorn (nur	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus mono-	Weißdorn	Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster, Rain-	Viburnum opulus	Schneeball