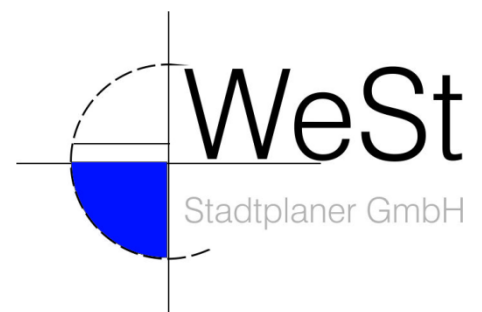


# 2025

## Bebauungsplan "Vor der Langheck" OG Darscheid



**Textfestsetzungen**

**Vorentwurf**

Februar 2025

**Bebauungsplan "Vor der Langheck" - OG Darscheid****TEXTFESTSETZUNGEN****1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)****1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

**Teilbereich I:**

**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**  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

**1.1.1 Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Teilbereich I des Gewerbegebietes sind Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen die nicht zu den Abstandsklassen I bis VI (1.500 m bis 200 m) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen zulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Die o.a. Abstandsliste ist den Textfestsetzungen im Anhang beigelegt.

**a) Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung 1.1.1),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**b) Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,

**c) Nicht zulässig sind:**

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,

3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

**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 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

#### 1.1.2 Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen

Im Teilbereich II des Gewerbegebietes sind Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen die nicht zu den Abstandsklassen I bis V (1.500 m bis 300 m) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen zulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Die o.a. Abstandsliste ist den Textfestsetzungen im Anhang beigelegt.

##### a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung 1.1.1),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

##### b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,

##### c) Nicht zulässig sind:

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

#### **1.1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 16 BIS 19 BAUNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Baumassenzahl (BMZ) nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen (St) nicht mitzurechnen, sofern es sich hierbei um nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendige Stellplätze handelt.

Durch Nebenanlagen und Garagen etc. darf die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 10 v.H. überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

### **1.1.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)**

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die untere Bezugshöhe die 'Höhenlage der Begrenzung der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche'.

Die 'Gebäudehöhe' (GH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß unter Beachtung des o.g. Bezugspunkts bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die maximale Gebäudehöhe auf 10,50 m beschränkt.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

### **1.1.4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §§ 19, 20, 22 UND 23 BAUNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **1.1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 12 ABS. 6 BAUNVO)**

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

### **1.1.6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. NR. 25 A) UND B) BAUGB)**

#### **MASSNAHME 1:**

Herstellung eines umlaufenden Gehölzsaums (Breite gemäß Planeinschrieb; bei 10,00 m Breite siebenreihig und bei 5,00 m Breite dreireihig herzustellen)

Pflanzung von Gehölzen einheimischer Arten, ausschließlich gemäß Pflanzenlisten (siehe Anlage zum Text):

- 5 % Bäume I. Ordnung gemäß Liste „A“
- 10 % Bäume II. Ordnung gemäß Liste „B“
- 85 % Sträucher gemäß Liste „C“

Ausführung im Dreiecksverband:

- Reihenabstand: 1,00 m

– Pflanzabstand: 1,50 m

**MASSNAHME 2:**

Pflanzung von Straßenbäumen einheim. Arten (und Sorten hieraus). Die Verschiebung der dargestellten Standorte um jeweils bis zu 15,00 m ist zulässig.

**MASSNAHME 3:**

Mindestdurchgrünung privater Flächen:

Entlang der öffentlichen Erschließung an der östlichen Plangebietsgrenze ist mit Ausnahme der Zufahrten eine mindestens 5,00 m breite Eingrünung aus Bodendecker- und Strauchbewuchs herzustellen und zu unterhalten.

Je 200 m<sup>2</sup> überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1 Baum I. Ordnung gemäß Liste „A“ oder

1 Baum II. Ordnung gemäß Liste „B“.

**MASSNAHME 4:**

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen, z.B. durch Wassergebundene Decke, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton) Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16d und 20 BauGB)

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 ltr/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an die öffentlichen Niederschlagswasserbewirtschaftungseinrichtungen anzuschließen.

**Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

**Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

**Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

**Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

**Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)**

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

**Pflanzenlisten**

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ord-	
<i>Acer pseudopla-</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excel-</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 sangui-</i>	Blutroter Hartrie-	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Sorbus aucupa-</i>	Eberesche
<i>Euonymus euro-</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus tormina-</i>	Elsbeere
<i>Lonicera xy-</i>	Heckenkirsche	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Rhamnus cathar-</i>	Kreuzdorn	<i>Clematis i. A.</i>	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 pe-</i>	Kletterhortensie
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Parthenocissus i.</i>	(kletternde Ar-
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
Liste „E“ - Streuobst		<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
Apfelsorten:		<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
Baumanns Re-	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Ar-	
Landsberger Re-	Bittenfelder		
Grafensteiner	Ontario	Birnsorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsde-
Jakob Lebel	Zuccalmaglios	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantap-	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			
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur	Cornus sangui-	Blutroter Hartrie-
Crataegus mono-	Weißdorn	Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vul-	Liguster, Rain-	Viburnum opulus	Schneeball

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

### 2.1.1. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

#### 2.1.1.1. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einzelstehende Werbeträger dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m und eine Ansichtsfläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Auf der Fassadenfläche der Gebäude wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu drei Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 2.1.1.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS. 1 NR. 3 LBAUO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche bzw. als Stellplatzflächen benötigt werden.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze sowie der Straßengrenzungsline sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenporigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.



---

**HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
4. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird grundsätzlich auf die §§ 5 und 55 des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit 01.03.2010 und § 13 Abs.2 LWG hingewiesen.
5. Kulturdenkmäler: Funde müssen gemäß §17 DSchG unverzüglich gemeldet werden.
6. Boden: Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Hydrogeologie: Ist die Versickerung anfallenden; nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.
7. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
8. 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 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
9. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden, objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Millionen Jahre alt). Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.  
Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.  
Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§21 Abs. 3).
11. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
12. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.



Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Darscheid,  
OG Darscheid

(Siegel)

(Ulrich Johann)  
Ortsbürgermeister

**Anhang 1: Abstandsliste 2007 NRW**