



Ortsgemeinde Reichweiler Bebauungsplan „Industrie- und Logistikpark A 62“



Textliche Festsetzungen

**Stand: Vorentwurf für die Beteiligung
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Auftraggeber:

GSE Deutschland GmbH
Heinrich-Böcking-Straße 6-8
66121 Saarbrücken

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Hans Werner Schlunz
Dipl.-Ing., Stadtplaner AKRLP

.....
Alina Friedrich
B.Sc., Raumplanung

Heltersberg, am 05. Oktober 2026

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970,198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**Landessolargesetz – LSolarG**) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orien-**

tierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)** vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

Industriegebiet – GI

Die mit **N 1**, **N 2** und **N 3** bezeichneten Bereiche werden gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiete festgesetzt.

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe).

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den mit **N 1** bis **N 3** gekennzeichneten Industriegebiete durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächen / GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der Oberkante von Gebäuden bestimmt.

Zulässige Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die mit **N 1**, **N 2** und **N 3** bezeichneten Industriegebiete mit 0,8 festgesetzt, sie darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf 0,9 nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Industriegebiete **N 1** bis **N 3** werden gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO maximale Gebäudehöhen $GH_{\max}$ baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der untere Bezugspunkt für in dem mit **N 1** bezeichneten Gebiet bei 383,70 ü. NHN, für **N 2** bei 372,00 m ü. NHN und für **N 3** bei 358,00 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. der Attika

Die $GH_{\max}$ wird im mit **N 1** und **N 3** bezeichneten Industriegebiet mit max. 14,0 m festgesetzt.
In dem mit **N 2** bezeichneten Industriegebiet wird die maximale Höhe mit 12,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen dürfen für notwendige Entlüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten darf um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den mit **N 1**, **N 2** und **N 3** gekennzeichneten Bereiche gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In den mit **N 1** und **N 2** gekennzeichneten Bereichen dürfen bauliche Anlagen bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände mit einer Länge bis zu maximal 380,0 m errichtet werden.

In dem mit **N 3** gekennzeichneten Bereich bauliche Anlagen bei Einhaltung der gemäß Plan-einschrieb festgesetzten seitlichen Grenzabstände mit einer Länge bis zu maximal 200,0 m errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße und die maximale Bautiefe wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze für PKW und LKW. Diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden,

soweit andere Festsetzungen, insbesondere zur Bepflanzung und Begrünung, dem nicht entgegenstehen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung als Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen über die Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Zufahrten und Verkehrsflächen der inneren Erschließung sowie notwendige Feuerwehr- und Rettungswege innerhalb des Geltungsbereiches sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu konkretisieren. Die innere Erschließung der geplanten Bauflächen ist sowohl auf der überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind dauerhaft von jeglicher Beeinträchtigung sowie Bewuchs freizuhalten.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen der Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu führen.

9. Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sowie der Regenwasserbewirtschaftung

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

Schmutzwasserbeseitigung

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlags- und Oberflächenwasser zu erfassen und an das bestehende öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

Niederschlagswasserrückhaltung

Das auf Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten.

Für die Bemessung der Regenwasserrückhaltung ist ein 50-jährliches Niederschlagsereignis zugrunde zu legen. Innerhalb des Plangebiets ist ein Rückhaltevolumen von insgesamt mindestens 8.500 m³ nachzuweisen. Das Rückhaltevolumen kann auf mehrere Rückhalteinrichtungen verteilt werden. Der Drosselabfluss ist auf insgesamt maximal 48,5 l/s zu begrenzen. Die Rückhalteinrichtungen sind auf eine Entleerungszeit von etwa 48 Stunden auszulegen.

Versickerung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist, soweit die örtlichen Boden-, Grundwasser- und Geländebeziehungen eine Versickerung zulassen, möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerung kann mit Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers kombiniert werden.

Die Eignung der für eine Versickerung vorgesehenen Flächen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung nachzuweisen.

Vorbehandlung von Niederschlagswasser

Für Niederschlagswasser von Verkehrs-, Lade-, Rangier-, Lkw-Stellplatz-, Lager- und sonstigen betrieblich beanspruchten Flächen ist entsprechend der zu erwartenden stofflichen Belastung der Behandlungsbedarf nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bestimmen.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor einer Versickerung oder Ableitung einer geeigneten Vorbehandlung zuzuführen. Eine Versickerung darf nur erfolgen, soweit nachteilige Veränderungen der Boden- und Grundwasserbeschaffenheit nicht zu erwarten sind.

Oberflächenabfluss und Starkregenvorsorge

Die Höhenlage und Gestaltung der Bau- und Freiflächen ist so auszubilden, dass bei einer Überlastung der regulären Entwässerung oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser möglichst schadlos den hierfür geeigneten Rückhalte- und Freiflächen innerhalb des Plangebiets zugeführt werden kann.

Der Oberflächenabfluss darf durch bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder sonstige Abflusshindernisse nicht derart verändert werden, dass hierdurch eine nachteilige Verschärfung der Abflusssituation auf angrenzenden Grundstücken entsteht.

10. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Vorhandene standortgerechte Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig oder ökologisch gleichwertig durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

Nicht mit Gehölzen bestandene Bereiche sind als extensiv gepflegte Grün- und Saumflächen zu entwickeln. Für Ansaaten ist standortgerechtes, möglichst gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Bepflanzungen sind so anzulegen, dass Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bewuchs freizuhalten.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die innerhalb der Industriegebiete N1, N2 und N3 nicht überbauten und nicht für betriebliche Nutzungen, Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsflächen, Lagerflächen, Nebenanlagen oder technische Anlagen benötigten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern zu begrünen.

Erhaltung vorhandener Gehölze

Vorhandene Gehölzbestände innerhalb der privaten Grünflächen sowie sonstige Gehölze, deren Beseitigung für die zulässige bauliche Nutzung nicht erforderlich ist, sind soweit möglich zu erhalten.

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase einschließlich ihres Wurzel-, Stamm- und Kronenbereichs vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Gehölze gleichartig oder ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungsanlagen sind auf das für die Betriebs- und Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Leuchten sind nach unten auszurichten und so abzuschirmen, dass eine direkte Abstrahlung in angrenzende Gehölz-, Wald-, Saum-, Gewässer- und Grünflächen vermieden wird.

Es sind warmweiße, insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zu verwenden. Eine dauerhafte Beleuchtung nicht betriebsnotwendiger Außenbereiche ist unzulässig.

Gehölzränder und sonstige für Fledermäuse bedeutsame Flug- und Leitstrukturen sind, soweit sie an die Bauflächen angrenzen, von unmittelbarer Beleuchtung freizuhalten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

12. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m § 2 LSolarG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 LSolarG Rheinland-Pfalz ist bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen umzusetzen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Die Dachform ist entsprechend der Nutzungsschablone als Pult- oder Flachdach auszubilden.

Die Dachneigung ist entsprechend der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich zwischen 0° bis 15° zulässig.

Solaranlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass von ihnen keine störenden Lichtreflexionen oder erheblichen Blendwirkungen auf die Nachbarschaft sowie den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen. Es sind ausschließlich reflexionsarme Module mit einer Antireflexbeschichtung oder strukturierter Oberfläche (z. B. mattiert oder satiniert) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind glasierte und stark reflektierende Materialien unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und sonstige gering belastete befestigte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Je 100 m² Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend der landespflegerischen Festsetzungen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden.

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.

5. Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die straßenrechtlichen Anbauverbotszonen zu beachten. Entlang der Bundesautobahn gilt eine Anbauverbotszone von 40 m. Entlang der Landesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m zu beachten. Die Abstände sind jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zu bemessen.

6. Einfriedungen

Die Grundstücke sind einzufrieden. Herstellung und dauerhafte Erhaltung der Einfriedung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Als Einfriedungen sind Maschendraht- oder Industriegitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m, inklusive eines Übersteigschutzes zulässig.

Zur Vermeidung einer Barrierewirkung ist in den mit **N 1** und **N 2** gekennzeichneten Gebieten ein Kleinsttierdurchlass mit einem Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 0,10 m einzuhalten.

Im mit **N 3** gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines Untergrabungsschutzes zulässig.

Hinweise

Artenliste Bepflanzung

Gehölze 1. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm)

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>

Gehölze 2. Ordnung (Bäume: Stammumfang 16/18 cm, Heister: 150/175cm)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Gehölze 2. Ordnung (zweimal verpflanzt, je nach Art 60/80, 80/100 oder 100/150 cm)

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Denkmalschutz

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Der Hinweis unter 1. entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Boden

1. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
3. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Leitungen der Ver- und Entsorgung

1. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Freiflächen

1. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind. Mit dem Freiflächengestaltungsplan ist auch der Nachweis zu führen, dass im Einmündungsbereich der L 349 die ausreichenden Sichtverhältnisse gesichert werden.
2. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Rettungswege

1. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur “Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998“ zu berücksichtigen.

Entsorgung

1. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
2. Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) zu beachten.