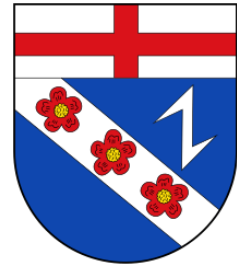


Ortsgemeinde Platten



Bebauungsplan

„In der Mandel - Erweiterung“

2. Änderung & Erweiterung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

09. April 2026

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche 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.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5.	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
1.6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	5
2.1.	Einfriedung	5
2.2.	Werbeanlagen	5
3.	Vorschläge Pflanzliste	5
4.	Hinweise	7
4.1.	Externe Kompensationsmaßnahme A 2 – Extensivierung einer Fettwiese	7
4.2.	Baugrunduntersuchungen	8
4.3.	Altlasten	8
4.4.	Starkregen	8
4.5.	Klimaschutz	8
4.6.	Denkmalschutz	8
4.7.	Artenschutz	9
4.8.	Bodenschutz	9
4.9.	Wasserschutz	10
4.10.	Immissionsschutz	10
4.11.	Geologiedatengesetz (GeolDG)	10

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
- (2) Bürogebäude,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (4) Tankstellen,
- (5) Anlagen für sportliche Zwecke,
- (6) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- (7) Vergnügungsstätten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,15 festgesetzt und darf durch die Grundfläche für Stellplätze und Wege auf bis zu 1,0 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkte sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion inklusive Dacheindeckung als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen ist bis zu 1,00 m zulässig.

1.3. überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen bleiben unberührt.

1.5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück selbst zentral zurückzuhalten, über einen umlaufenden Muldengraben abzuleiten und in einem Erdbecken gemäß Eintrag in die Planzeichnung zurückzuhalten. Ausgehend von dem Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt in die vorhandene Ortskanalisation eingeleitet.

Die Flächen für Entwässerung der Fläche und für die Regenrückhaltung sind flächig mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung darf der Nutzung und Unterhaltung des technischen Bauwerks nicht entgegenstehen.

1.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigungen

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster) verwendet werden.

Ausgleichsmaßnahme A 1 – Anpflanzung Sträucher und Bäume

Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen – gebietsheimische, standortgerechte Wildgehölze (keine Zierformen), vgl. hierzu Vorschläge Pflanzliste, in der Pflanzgröße (mind. 2x verpflanzt, 3-5 Triebe) 60-100 cm anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern soll maximal 1,5 m betragen. Gepflanzt wird mindestens 3-reihig im Pflanzenverband 1,5 x 1,0 m, mit mindestens 3 bis 5 versch. Arten, blockweise Pflanzung. Zwischen Bäumen soll ein Abstand von 12 bis 15 m eingehalten werden.

Alle Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen.

Die drei sich innerhalb des Eingriffsgebiets befindlichen Obstbaumaufwüchse sind innerhalb der Maßnahme zur Anpflanzung von Gehölzen entlang der Eingriffsgebietsgrenze durch drei weitere Obstbäume auszugleichen. Die Entfernung der Obstbäume darf nur außerhalb des Brutzeitraums europäischer Wildvogelarten erfolgen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Einfriedung

Einfriedungen in Form von Laubholzhecken und blickundurchlässigen Zäunen (Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Gebäudehöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

An der Grundstückszufahrt ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,50 m über dem Geländeniveau zulässig.

3. Vorschläge Pflanzliste

Folgende standortheimische Laubgehölze regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 4) können in Bezug auf die Sträucher verwendet werden:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Berberis vulgaris	(Gewöhnliche Berberitze)

<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gemeine Hasel)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Cytisus scoparius</i>	(Besenginster)
<i>Euyonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)
<i>Lingustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus torminalis</i>	(Traubenholunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

[Mindestanforderung: Sträucher, 2xv, o.B., 60-100]

Folgende standortheimische Laubbaumarten können verwendet werden:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(bspw. 'Fastigiata', Säulenhainbuche)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Quercus robur</i>	(bspw. 'Fastigiata', Säulenstieleiche))

[Mindestanforderung: (leichte) Hochstämme, mind. 2xv]

4. Hinweise

4.1. Externe Kompensationsmaßnahme A 2 – Extensivierung einer Fettwiese

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Maßnahme wird auf der Übersichtskarte im Planstempel dargestellt und ist verbindlich umzusetzen. Ziel ist der Ausgleich der Biotop- und Bodenversiegelung durch die Extensivierung einer intensiv genutzten Fettweide auf dem Flurstück 428/2, Flur 9 der Gemarkung Neuerburg. Die Fläche wird nicht mehr intensiv genutzt, es erfolgt ein Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie auf Umbruch, Walzen und Eggen. Zur Unterstützung der Entwicklung eines artenreichen, extensiven Grünlands wird die Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern bepflanzt. Hierzu ist zertifiziertes regionaltypisches Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.

Vor der Ansaat wird die Fläche von Fachpersonal auf unerwünschte Bewuchsarten (Störzeiger) untersucht. Gefundene Störzeiger, wie zum Beispiel Acker-Kratzdistel oder Stumpflättriger Ampfer, sind durch Pflügen, Ausstechen oder andere geeignete bodenbearbeitende Maßnahmen zu entfernen. Vor der Ausbringung des Saatguts wird die Fläche gemäht und anschließend werden streifenförmige Saatgutbetten durch Fräsen, Grubbern, Eggen oder Pflügen angelegt, um die vorhandene Grasnarbe aufzubrechen. Das Saatgut sollte möglichst am letzten Tag einer Regenperiode ausgebracht werden; eine Ansaat ist ab Mitte August möglich.

Bei Mahdnutzung ist die Fläche mindestens einmal, maximal zweimal jährlich zu mähen. Der frühestmögliche Mahdtermin ist der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist vollständig abzutransportieren; aus tierökologischen Gründen wird die „Heumahd“ empfohlen, bei der der Abtransport des Mahdgutes erst nach Trocknung auf der Fläche erfolgt. Beim erstmaligen Erreichen einer Aufwuchshöhe von 20 cm ist ein Schröpfungsschnitt durchzuführen, um schnellwüchsige Pflanzenarten als Konkurrenz der Zielarten auszuschließen. Bei Beweidung ist ein Viehbesatz zwischen 0,3 und 1,0 RGV/ha einzuhalten. Eine ganzjährige Beweidung ist nur mit robusten Rinderrassen, Schafen oder Ziegen zulässig, wobei der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Jahresdurchschnitt nicht überschreiten darf.

Ein fachliches Monitoring ist verbindlich nach 5 und 10 Jahren durchzuführen. Sollte sich nach 5 Jahren kein erster Erfolgstrend in Richtung Zielzustand zeigen, ist eine erneute Ansaat

vorzunehmen und die unerwünschten Arten erneut zu entfernen. Das Monitoring dient dem Nachweis der Zielerreichung und dokumentiert die Entwicklung der Fläche zu einer artenreichen Glatthaferwiese/Weide.

4.2. Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

4.3. Altlasten

Abfälle oder geruchliche/visuelle Auffälligkeiten im Rahmen der Erdarbeiten sollten der zuständigen Abteilung der SGD Nord gemeldet werden. Die abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

4.4. Starkregen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden wird empfohlen, das Gefälle und den Wasserabfluss des Grundstücks zu berücksichtigen und Gebäudeöffnungen 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen. Außerdem sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen durch Verfahren nach dem aktuellen Stand der Technik eingerichtet werden.

4.5. Klimaschutz

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und zur Reduzierung des Energiebedarfs wird empfohlen.

4.6. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

Im Plangebiet können sich gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

4.7. Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Falls möglich, ist jedoch auf die Rodung von Gehölzen zu verzichten.

Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich sind für die Außenbeleuchtung des Gebäudes und die Beleuchtung des Lagerplatzes während und nach den Bauarbeiten möglichst zu verwenden.

Weiterhin sind offene Stellen und ruderaler Bewuchs auf der Fläche als Reptilienlebensraum zu erhalten. Eine Anpflanzung von Gehölzen dient ebenfalls als Lebensraum für Brutvogelarten.

4.8. Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Das entnommene Bodenmaterial ist einer sachgerechten Verwertung zuzuführen. Der Versiegelungsgrad sollte gem. § 1a Abs. 2 BauGB auf das nötigste Maß reduziert werden. Zur Vermeidung von Baukontaminationen im Baugebiet sowie in dessen Umfeld ist eine sachgerechte Bauausführung sicherzustellen. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten. Beachtung der Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die einschlägigen DIN-Normen und den Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV).

4.9. Wasserschutz

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Oberflächengewässer sowie das Grundwasser ist eine fachgerechte Ausführung der Baumaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin sind alle technischen Möglichkeiten zu überprüfen, um die ungünstige Grundwasserüberdeckung nicht zu zerstören und auf tiefgründige Abgrabungen ist zu verzichten. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

4.10. Immissionsschutz

Die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet sind einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm liegen bezogen auf Gewerbegebiete bei tags 65 dB und nachts 50 dB außerhalb von Gebäuden.

4.11. Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung der Ortsgemeinde Platten.

Platten, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung wird hiermit ausgefertigt.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung mit dem Willen des Ortsgemeinderates Platten gemäß Gemeinderatsratsbeschluss vom __.__.____ sowie die Einhaltung des gemäß BauGB in der zurzeit gültigen Fassung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Platten, den _____

(Ortsbürgermeister)
