

# Bebauungsplan

## “Nördlich der Eisenbahnlinie II“



der Ortsgemeinde Urmitz

### Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Urmitz
Gemarkung:	Urmitz
Flur:	6 und 7

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Oktober 2025

**FWI Teamplan GmbH**

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fwi-teamplan.de](mailto:info@fwi-teamplan.de)  
Internet: [www.fwi-teamplan.de](http://www.fwi-teamplan.de)



**„Nördlich der Eisenbahnlinie II“ Ortsgemeinde Urmitz**

Oktober 2025

<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Urmitz</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Urmitz</b>	<b>Flur:</b>	<b>6 und 7</b>

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Industriegebiet	1
1.1.2 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet	1
1.1.3 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	3
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	3
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.4 Leitungsrecht	4
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung von Werbeanlagen	5
2.2 Einfriedungen	5
2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel	5
<b>3 Landschaftsplanerische Festsetzungen</b>	<b>6</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung	6
3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	6
3.3 Dachbegrünung	7
3.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)	7
3.5 Private Grünflächen	7
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenbereiche M1 bis M4)	8
3.6.1 Maßnahmenbereich „M1“: Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche	8
3.6.2 Maßnahmenbereich „M2“: Neuanlage Rohboden und Kleinsttümpel	9
3.6.3 Maßnahmenbereich „M3“: Erhalt Ufergehölze und andere Gehölzbestände	9
3.6.4 Maßnahmenbereich „M4“: Erhalt Rohboden	9
<b>4 Hinweise</b>	<b>10</b>
4.1 Wasserschutzgebiet	10
4.2 Brandschutz	10
4.3 Archäologie	10
4.4 Baugrund und Bodenschutz	10
4.5 Hinweise zum Artenschutz	10
4.5.1 Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt	10
4.5.2 zur Bauzeitenregelung	10
4.5.3 Vorlaufende Baumhöhlenkontrolle	11
4.5.4 Vorgaben für die Außenbeleuchtung	11
4.5.5 Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten	11
4.6 Waldflächen	12
4.7 Niederschlagswasser	12
4.8 Flächenbefestigung	12
4.9 Bahnanlagen	12
4.10 Stromleitungen	12
4.11 Baumbestand	12
4.12 Ordnungswidrigkeiten und Artenschutzrecht	13

# **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### **1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Industriegebiet**

*§ 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO*

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 (eingeschränkt) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Betriebstankstellen als Bestandteil eines Gewerbebetriebes

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Tankstellen (außer Betriebstankstellen)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### **1.1.2 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet**

*§ 1 Abs. 9 BauNVO*

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind als Freiflächenanlagen auf den Grundstücken nur als untergeordnete Nutzung in Kombination mit einem Betrieb zulässig. Die Nutzung von Photovoltaik als Hauptnutzung ist nur auf Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig.
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.),
- Internet-Cafés und
- Einzelhandelsbetriebe aller Art.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

### 1.1.3 Gliederung der Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind in den eingeschränkten Industriegebieten (Gle) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK}$ tags in dB	$L_{EK}$ nachts in dB
Gle 1	62 dB(A)/m <sup>2</sup>	47 dB(A)/m <sup>2</sup>
Gle 2	64 dB(A)/m <sup>2</sup>	49 dB(A)/m <sup>2</sup>
Gle 3	62 dB(A)/m <sup>2</sup>	47 dB(A)/m <sup>2</sup>
Gle 4	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
Gle 5	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
Gle 6	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert = 395490  
Y-Wert = 5584220

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.}$  berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB	
		Tag	Nacht
A	351 - 120	5	5
B	120 - 281	0	0
C	281 - 351	2	2

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente ( $L_{EK,zus.}$ ) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den jeweiligen Immissionsorten erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ unter der Bedingung der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie beispielsweise Abschirmungen, Boden- und Luftdämmung, wobei eine kugelförmige Schallausbreitung zu berücksichtigen ist.

Zudem muss anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämmung, Reflexionen usw.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebs bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtemissionskontingente eingehalten werden. Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Hinweis:

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen) oder auch Lärmschutzwände und -wälle etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Belüftungsaggregate etc.)

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

Gebiet	GRZ	GFZ	Geschossigkeit	Höhe über NHN*
Gle1	0,8	0,7	I	86 / 104
Gle2	0,8	0,7	I	86
Gle3	0,8	0,7	I	78
Gle4	0,8	0,7	I	92
Gle5	0,8	--	--	72,5 / 87
Gle6 (Lagerplatz)	0,8	--	--	--

\* vordere Zahl für Gebäude und bauliche Anlagen

hintere Zahl für anlagenbezogene Gebäudeteile oder bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen incl. selbstständiger Werbeanlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/ der Anlage die in den Nutzungsschablonen eingetragene Höhe überschreiten.
- (2) Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäude-/ Anlagenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt
- (3) Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Gebäudehöhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.
- (4) Ausgenommen von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe (vordere Zahl) sind nach § 31 Abs. 1 BauGB anlagenbezogene Gebäudeteile oder bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind etc. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe entsprechend der Planeintragung in der Nutzungsschablone (hintere Zahl) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist das höchste Gebäudeteil (First bzw. Oberkante Attika) bzw. Anlagenteil.

### 1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO*

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

### 1.4 Leitungsrecht

*§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Zum Schutz des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten 20 kV- Erdkabels ist ein Leitungsrechts von 1 m Breite unseren Gunsten des Netzbetreibers festgesetzt. Die Fläche des Leitungsrechts muss zur Gewährleistung eines sicheren und störungsfreien Netzbetriebes von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden und stets erreichbar sein.

Innerhalb des eingetragenen Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht möglich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Um dies sicherzustellen, bedürfen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung einer Überprüfung und Zustimmung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Netzbetreiber. Dies gilt auch für Aufschüttung und Lagerungen von Materialien. Des Weiteren dürfen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung keine Bäume angepflanzt werden.

#### Hinweis:

Den Bauherren wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit möglichst frühzeitig im Rahmen der Entwurfsplanung ihres Bauvorhabens mit dem Netzbetreiber in Verbindung zu setzen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### **2.1 Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gewerbe- und Industriegrundstücken dürfen innerhalb der Sichtfelder geschlossene Werbetafeln erst ab einer Höhe von 2 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, angebracht werden. Als geschlossene Werbetafel ist jede (in ihrer gesamten Länge und Höhe durchgehend geschlossene) Werbeanlage zu verstehen, die mit sichtundurchlässigem Material gestaltet wird. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

### **2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind außerhalb der Sichtfelder bis 2,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

### **2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel**

Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.



### 3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- |                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm  | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU          |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU          |
| - Heister:                     | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher:                   | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe    |

StU = Stammumfang

3 x v = dreimal verpflanzt

m.B. = mit Ballen

v. Hei. = verpflanzte Heister

v. Str. = verpflanzte Sträucher

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### 3.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Die nicht mit Gehölzen überdeckten Freiflächen sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder als Wiese auszuführen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die Bezugsfertigkeit des Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und/oder Düngemitteln bei der Unterhaltung der Freiflächen ist nicht gestattet.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

### 3.3 Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % als Gründach auszuführen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

### 3.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)

Die Gehölzbestände (Gebüsche, Birkenwald, Feldgehölz, Obstanlage), Saumstrukturen und Ruderalfluren innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot kann nur im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung unbedingt erforderlich ist. Bei unvermeidbarer Entnahme von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste vorzunehmen.

Bestände von Neophyten-Stauden sind durch mehrmalige Mahd (mind. 6 Schnitte zwischen Mai und September bei einer Sprosshöhe von ca. 40 cm) zu bekämpfen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials ist sicherzustellen.

Zum Erhalt und Entwicklung von artenreichen Säumen und Ruderalfluren bzw. zur Verhinderung von Neophytenaufkommen sind dauerhaft in den nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen Pflegemaßnahmen durchzuführen: Mahd mit Abräumen des Mähguts (Durchführung ab September) im Abstand von 2 Jahren. Darüber hinaus sind jährlich gezielt aufkommende Neophyten-Stauden auszumähen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials ist sicherzustellen.

### 3.5 Private Grünflächen

Innerhalb der mit A bis F bezeichneten Grünflächen sind artenreiche Krautfluren und Hochstaudenfluren zu erhalten und zu entwickeln sowie auf bislang vegetationsfreien Bereichen auszuweiten.

Abgestellte Gerätschaften, Maschinen, bauliche Anlagen wie Förderbandanlagen, Siebanlagen usw. sind von den Grünflächen zu entfernen bzw. rückzubauen.

Zur Förderung des Aufbaus einer artenreichen Krautvegetation sind verdichtete, bislang vegetationsfreie Flächen aufzurauen (z.B. mittels Baggerlöffel).

Anschließend ist eine Initialsaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung für mager-trockene Standorte mit mindestens 50 % Kräuteranteil durchzuführen.

Zur Verhinderung einer Verbuschung und einer Ausbreitung von Neophyten sind dauerhaft Pflegemaßnahmen durchzuführen: Mahd mit Abräumen des Mähguts (Durchführung ab September) im Abstand von 2 Jahren. Darüber hinaus sind jährlich gezielt aufkommende Neophyten-Stauden auszumähen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials ist sicherzustellen.

Im Übrigen ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gehölzbestände sind zu erhalten.

Befahren, Abstellen von Gerätschaften und Maschinen, Lagern von Material usw. sind nicht gestattet. Hierzu sind die Grünflächen gegenüber dem angrenzenden Industriegebiet mittels Findlingen oder anderen Sichtmarken abzugrenzen.

### **3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenbereiche M1 bis M4)**

Die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen ist durch eine qualifizierte naturschutzfachliche Baubegleitung zu begleiten:

#### **3.6.1 Maßnahmenbereich „M1“: Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche**

Innerhalb des Maßnahmenbereichs „M1“ sind die bestehenden Teiche zu erhalten. Die Teiche sind in Richtung Süden bis an die Grenze des Maßnahmenbereichs oder nach Osten in den Robinienbestand zu erweitern.

Uferböschungen mit einer Neigung von über 1:1 sind auf mindestens einem Drittel der Uferlänge bis auf eine Neigung von höchstens 1:3 abzuflachen und in den Maßnahmenbereich M2 topografisch einzubinden.

Auf maximal einem Drittel der neu entstehenden Uferbereiche muss, sofern nicht bereits vorhanden, eine Einbringung von Ufer- und Wasserpflanzen für den Laubfrosch bzw. eine Initialsaat erfolgen. Die restlichen Uferbereiche sind als Rohboden zu erhalten.

Für eine Initialsaat ist eine Einsaatmischung für Ufersäume mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Geeignete Ufer- und Wasserpflanzen sind Flatterbinse (*Juncus effusus*), Kalmus (*Acorus calamus*), Gewöhnliche Sumpfbirse (*Eleocharis palustris*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), welche in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art zu pflanzen sind.

Die Ufer- bzw. Rohbodenbereiche haben ohne Übergänge in die benachbarten Maßnahmenbereiche überzugehen.

Die Teiche sind in den Wasserkreislauf der bestehenden Teiche per Ein- und Überlauf anzuschließen. Entstehende Wasserschwankungen sind erwünscht. Es ist darauf zu achten, dass nur eine leichte Strömung entsteht. Bei zu starker Strömung durch die Wassereinleitung sind geeignete Maßnahmen wie der Einbau von Verwirbelungen, Buhnen oder andere Strömungsbremsen zu ergreifen.

Neophytenbestände sind unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (siehe Hinweis Nr. 4.5.2) zu entnehmen. Auf 25 % der freigestellten Bereiche sind Rohbodenbereiche zu entwickeln. In den übrigen freigestellten Bereichen muss eine Initialsaat bzw. eine Einbringung von Ufer- und Wasserpflanzen erfolgen. Für eine Initialsaat ist eine Einsaatmischung für Ufersäume mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Geeignete Ufer- und Wasserpflanzen sind Flatterbinse (*Juncus effusus*), Kalmus (*Acorus calamus*), Gewöhnliche Sumpfbirse (*Eleocharis palustris*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), welche in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art zu pflanzen sind.

### **3.6.2 Maßnahmenbereich „M2“: Neuanlage Rohboden und Kleinsttümpel**

Innerhalb des Maßnahmenbereichs „M2“ sind mehrere Kleinsttümpel anzulegen; das umliegende Gelände ist einzuebnen und anzugleichen:

Die Vegetation ist einmalig unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2 unter M 1 abzuschieben. Bodenmaterial und Gehölze können getrennt am Rand als Wall aufgeschüttet werden. Neophytenbestände von Sommerflieder und Robinien sind fachgerecht zu entsorgen.

Anschließend sind 10 Kleinsttümpel mit einer Größe von jeweils ca. 2 x 2 m, einer Tiefe von je ca. 0,5 m und jeweils einer randlichen Flachwasserzone anzulegen. Den Kleinsttümpeln ist Regenwasser zuzuführen.

Auf den durch Abschieben des Bodens entstehenden Rohbodenflächen ist eine nachträgliche leichte Sand-/Schotterauflage in einer Stärke von ca. 5 cm aufzubringen.

Aufkommende Sukzession ist betriebszeitlich bei Bedarf und unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2 zu entfernen, um die Rohbodenbereiche zu erhalten. Auch die Funktionsfähigkeit der Kleinstgewässer ist betriebszeitlich sicherzustellen.

### **3.6.3 Maßnahmenbereich „M3“: Erhalt Ufergehölze und andere Gehölzbestände**

Innerhalb des Maßnahmenbereichs „M3“ sind die Neophytenbestände von Sommerflieder und Robinie unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2 zu entfernen.

Die Birkenbestände, die Uferböschung mit Weiden sowie die magere, krautige Vegetation mit geschützten Rohbodenarten wie Echtes und Kleines Tausendgüldenkraut sowie Becherflechten sind zu erhalten.

### **3.6.4 Maßnahmenbereich „M4“: Erhalt Rohboden**

Die Rohbodenstandorte innerhalb des Maßnahmenbereichs „M4“ sind einschließlich der mageren, krautigen Vegetation mit geschützten Arten wie Echtes und Kleines Tausendgüldenkraut sowie Becherflechten zu erhalten.

Bei fortschreitender Sukzession bzw. Verbuschung der Rohbodenstandorte sind Brachearten und aufkommende Gehölze unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2. zu entnehmen bzw. zurückzuschneiden.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“, Zone IIIA. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 18.03.2019 bzw. die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101, sind zu beachten.

### **4.2 Brandschutz**

Innerhalb des Plangebietes steht nicht genügend Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung. Für einzelne Bauvorhaben ist von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren der Brandschutz nachzuweisen und Löschwasser in ausreichender Menge auf Dauer bereitzustellen.

### **4.3 Archäologie**

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren.

### **4.4 Baugrund und Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

### **4.5 Hinweise zum Artenschutz**

#### **4.5.1 Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:**

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

#### **4.5.2 zur Bauzeitenregelung**

Die Maßnahme zur Entwicklung der Teiche ist mindestens ein Jahr vor der vorgesehenen Lagerplatzerweiterung nach folgendem zeitlichem Schema anzulegen (siehe Maßnahme M1):

Von Anfang Oktober bis Ende Februar muss der Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen erfolgen.

Im gleichen Winter von Anfang November bis Ende Januar sind die Gewässer (Teiche, Tümpel) im geplanten Baubereich (Lagerplatzerweiterung) zu verfüllen. Dabei sind vorrangig die bestehenden Fahrspuren und -wege zu nutzen; eine Befahrung oder Beräumung anderer Bereiche ist in diesem Zeitraum zu vermeiden, um Amphibien in Winterruhestätten nicht zu beeinträchtigen.

Im darauf folgenden August und September müssen dann die weiteren Bodenarbeiten (Abschieben, Einebnen, Ausheben von Gewässern etc.) erfolgen.

Alternativ kann ggf. ein Rückschnitt von Gehölzen und eine Bearbeitung des Bodens im September beginnen, sofern keine Vogelbrut in den relevanten Bereichen stattfindet. Dies ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Gewässer können dann im anschließenden Winter von November bis Januar verfüllt werden.

#### **4.5.3 Vorlaufende Baumhöhlenkontrolle**

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist vor der Durchführung von unvermeidbaren Fällungsmaßnahmen eine vorlaufende Baumhöhlenkontrolle auf anwesende Fledermäuse mit unmittelbarem Verschluss nach erfolgtem Negativnachweis durchzuführen.

Bei einem entstehenden Verlust potenzieller Quartiere sind geeignete Ersatzquartiere (künstliche Höhlenquartiere) als adäquate Ersatzmaßnahme an geeigneten Standorten im Plangebiet anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen.

#### **4.5.4 Vorgaben für die Außenbeleuchtung:**

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtgehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

#### **4.5.5 Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:**

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m<sup>2</sup>, spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

#### **4.6 Waldflächen**

Vor Rodung des Baumbestandes im Plangebiet ist beim Forstamt Koblenz ein Rodungsantrag zu stellen. Die Verkehrssicherungspflicht für den verbleibenden bzw. zu erhaltenden Baumbestand obliegt dem Eigentümer der Industriegebietsfläche.

#### **4.7 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

#### **4.8 Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

#### **4.9 Bahnanlagen**

Die Sicherheitshinweise der Deutschen Bahn AG zu Maßnahmen an Bahnlinien und für Oberleitungsanlagen sind zu beachten.

Gemäß § 18 Landeseisenbahngesetz bedürfen die Errichtung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Eisenbahnen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität, wenn die baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen. Auch die übrigen Bestimmungen des § 18 LEisenbG sind zu beachten.

#### **4.10 Stromleitungen**

Im Süden und Osten verläuft ein 20 KV-Erdkabel, hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers von 1 m beidseitig von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Von der Stromfreileitung im Nordosten und dem Kabelübergangsmast ist ein Abstand von 7,5 m beidseitig freizuhalten.

#### **4.11 Baumbestand**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Baumbestand. Die Verkehrssicherungspflicht für den Baumbestand obliegt dem Eigentümer, welcher zugleich Eigentümer der Flächen für die bauliche Nutzung ist.

## 4.12 Ordnungswidrigkeiten und Artenschutzrecht

Gemäß § 24 Abs. 5 GemO RLP handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung (des Bebauungsplans) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Verstöße gegen das Artenschutzrecht können, je nach betroffener Art unter das Ordnungswidrigkeiten- oder Strafrecht fallen und gesondert geahndet werden.

### Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Urmitz,

Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl  
Ortsbürgermeister

### Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. \_\_/\_\_).

Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i ß e n t h u r m  
Tb 4.1 - Bauleitplanung -  
Im Auftrag:

Melina Weichart



## Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche  Zu pflanzende Art		Private Grundstücksflächen (Festsetzungen 3.3)	Pflanzgebote öffentl. Grünfläche (Festsetzung 3.2.)	sonnig	halbschattig	schattig	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	(x)	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	x		x	x	(x)	B II. /He
Acer platanoides	Spitzahorn		x	x	x		B I.
Acer platanoides „Allershäusen“	Spitzahorn „Allershäusen“				x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x	x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x		x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x	x		Str
Corylus columna	Baum-Hasel	(x)		x			B II.
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x	x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x		x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	x	x	x	x		B II./Str
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn	x			x	x	
Frangula alnus	Faulbaum	x	x	x	x		Str
Fraxinus ornus	Manna-Esche	x		x	(x)		B II.
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x	x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x	(x)	x	(x)	Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x		x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x	x	x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x		(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x	x		B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche	x			x	(x)	
Prunus padus	Trauben-Kirsche		x				B II./Str
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne				x	x	
Rubus idaeus	Himbeere	x		x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x	x		x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x			x	x	Str
Rosa canina	Hecken-Rose	x	x	x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose	x		x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x	x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x	x	(x)		Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x		x	x		B II./He.
Sorbus aucuparia	Eberesche	(x)	x	x	x		B II./He
Tilia cordata	Winterlinde		x	x	x		B I.
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x		x	x		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	x	x	x	(x)	Str
<b>Obstbäume:</b>							
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	x		x	x		Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	x		x	x		Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	x		x	x		Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x		x	x		Obstbaum