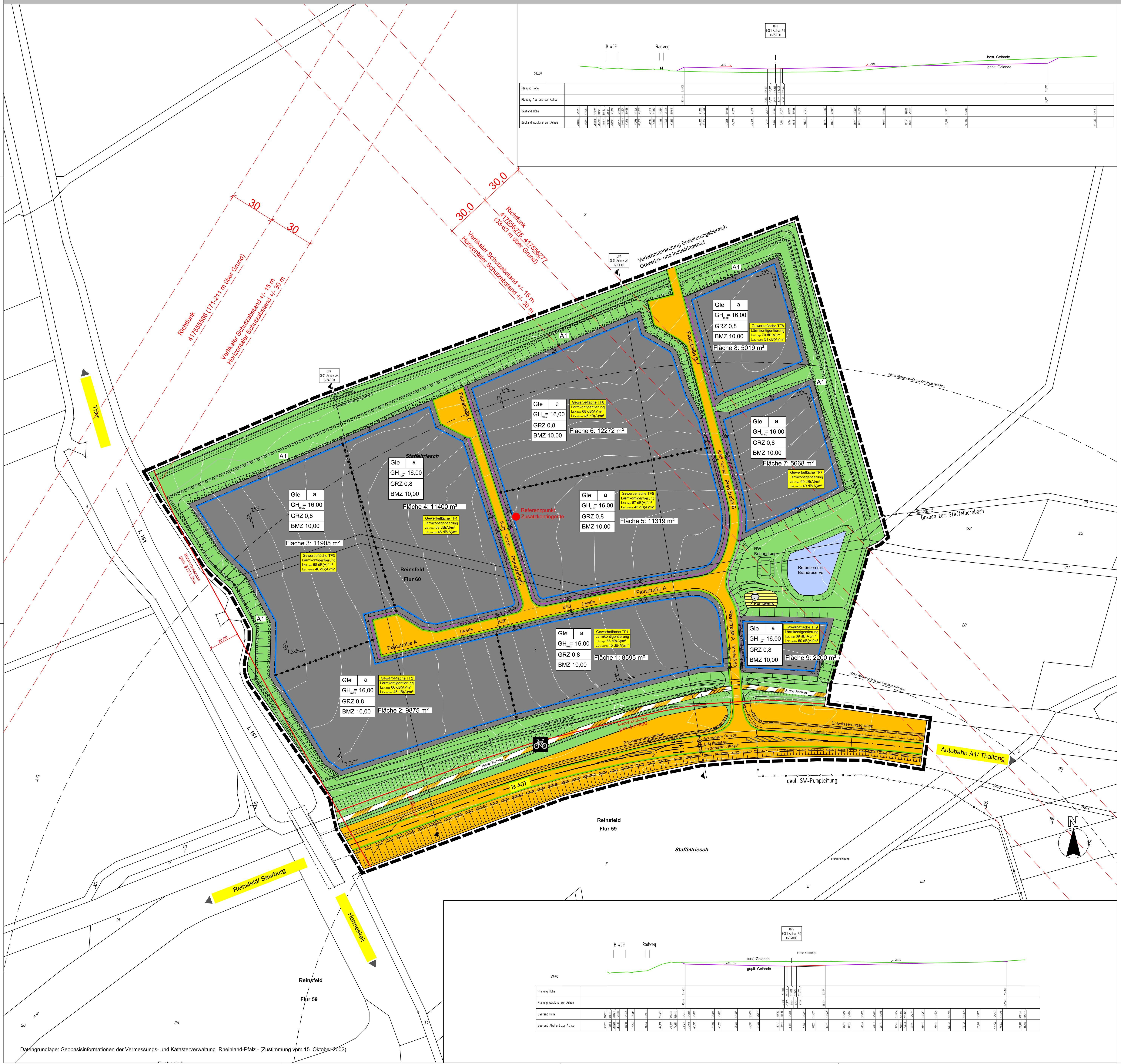
TEIL A - PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbe- und Industriepark Hochwald" in der Ortsgemeinde Reinsfeld, in der Verbandsgemeinde Hermeskeil



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Industriegebiet - GIe (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 10,0	Baumassenzahl
GHmax. 16,0	Höhe baulicher Anlagen, hier Gebäudehöhe in Meter als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

mit der Zweckbestimmung:

Radweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,

mit der Zweckbestimmung:

Abwasserpumpwerk

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Unterirdische Leitung

7. Grünflächen

Grünfläche

A1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9. Sonstige Darstellungen

305 — Höhenlinien (weiß)

535/52 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Entwässerungsgraben

Revisionsweg

Böschung

Versorgungsstreifen

30 | 30 — Richtfunkverbindung mit Schutzabständen

Bauverbotszone

TEIL-B TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V. MIT BAUNVO

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Planbereich wird gem. § 9 BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung betreffend sind zulässig:

GIe - eingeschränktes Industriegebiet

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992), wenn durch z.B. besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlage so weit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand genauer Antragsunterlagen zu prüfen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
- Gewerbebetrieb zur Haltung oder Aufzucht von Tieren sowie Betriebe zur Verarbeitung von Tierprodukten analog zu den Nummern 116 bis 121 sowie 157 des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992),
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
  1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
  2. auf die Größe von maximal 30% der Gebäudegrundfläche und 300m² Verkaufsfläche beschränkt.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

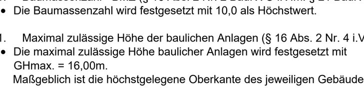
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax):

2.1. Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl wird festgesetzt mit 0,8 als Höchstwert.

2.1. Baumassenzahl - BMZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO)
- Die Baumassenzahl wird festgesetzt mit 10,0 als Höchstwert.

2.1. Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt mit GHmax. = 16,00m.
  Maßgeblich ist die höchstgelegene Oberkante des jeweiligen Gebäudes.



- Abweichend davon sind ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 19,00 m zulässig (z.B. Silos, Schornsteine u.Ä.). Die Grundflächen dieser Anlagen dürfen jedoch 5% der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die jeweils zur Erschließung des Grundstücks maßgebliche Erschließungsstraße, Höhe Fertigausbau, in der Achse der Straße, in der jeweiligen Mitte des geplanten Gebäudes.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise innerhalb des GIe wird festgesetzt:
- a - abweichende Bauweise:
  zulässige sind - analog zur offenen Bauweise - Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit direkter Zufahrt von Straßen müssen als Stauraum folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie haben:
- PKW-Garagen: min. 5,00 m
- LKW-Garagen: min. 20,00 m

6. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7. Verkehrsflächen, Erschließung

Zur internen und externen Erschließung des Plangebietes werden folgende Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen:

Verkehrsflächen:
- Bundesstraße B 407 mit Linksabbiegespur
- Planstraße A mit Wendeanlage
- Planstraße B mit Wendeanlage
- Planstraße C mit Wendeanlage

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen:
- Radweg (Ruwer-Radweg)

Dimensionierung und Lage der Flächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Ein- und Ausfahrten:
Die Bereiche in denen Grundstückseinfahrten grundsätzlich angelegt werden können sind in der Planzeichnung dargestellt. Je Grundstück/ Betrieb ist maximal eine Einfahrt von bis zu 7,00 m Breite zulässig. Die Anlage von zusätzlichen oder breiteren Ein- und Ausfahrten ist ausnahmsweise zulässig, soweit betriebliche Gründe dies erfordern.

8. Flächen für Ver- und entsorgungsanlagen

Für die Entwicklung von Retentionsanlagen und eines Schmutzwasser-Pumpwerkes ist im östlichen Planbereich eine Grünfläche bzw. eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

9. Hauptabwasserleitungen

Der Verlauf der geplanten Schmutzwasser-Pumpleitung zur Kläranlage Hermeskeil sowie der Anschluss des Retentionsbeckens an den Graben zum Staffelbornbach sind innerhalb des Planbereichs als unterirdische Leitung festgelegt.

Die Verlegung der weiteren für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitung erfolgt in den Verkehrsflächen sowie den dargestellten Versorgungsstreifen.

10. Immissionsschutz

10.1. Die schalltechnische Untersuchung ACB-0419-8227/05 Rev. 2 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2. Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung

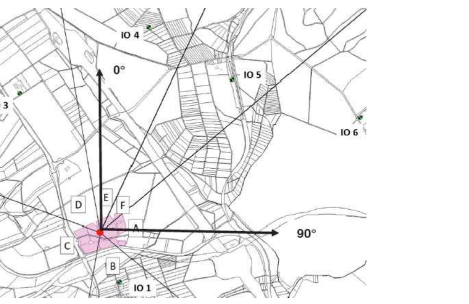
a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen; über Ausnahmen vom Nachweis entscheidet die zulässige Genehmigungsbehörde.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)
TF1	66	45
TF2	66	45
TF3	68	46
TF4	68	46
TF5	67	45
TF6	68	46
TF7	69	49
TF8	70	51
TF9	69	50

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 348623,00 und Y-Wert: 5504823,00 im Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG-Code 25832). Um den definierten Referenzpunkt sind 6 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente LEK nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöhen.

Sektor	Sektorgrenzen Anfang °(Grad)	Ende °(Grad)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,T}$ dB	$L_{EK,zus,T}$ dB
A	50	130	20	22
B	130	190	0	0
C	190	290	11	15
D	290	350	15	20
E	350	25	18	7
F	25	50	17	5



Zusatzkontingente: Referenzpunkt mit Sektoren

b. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0419-8227/05 Rev. 2 Anlage 1, Karte 2 dargestellt.

c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der LEK und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.

d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente LIK durch konkrete Vor- haben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zuführen.

e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel Lr des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem LIKist (Lr ≤ LIK).

f. Der Absatz *„Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)"* gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 darf nicht angewendet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünflächen sind heimische standortgerechte Pflanzenarten, der Pflanzliste (siehe Hinweise und Empfehlungen) zu verwenden.

2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit nicht nur geringen Anteilen an unbeschichteten Eindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei (im Sinne des Merkblattes DWA-M 153) sind nicht zulässig.

3. Einzäunungen/ Einfriedungen

Einzäunungen und Einfriedungen von Grundstücken sind zulässig ab der Hinterkante Gehweg bzw. einem Abstand von >= 1,50m gemessen ab dem Fahrbahnrand.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Bereich des Bebauungsplans nur zulässig an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer maximalen Höhe von 16,0 m.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

III. GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten. Nach Möglichkeit ist Rahmen der Terrassierung eine ausgeglichene Massenbilanz anzustreben.

Vorreinigung und gedrosselte Einleitung der abzuführenden Niederschlagswasser zur Minderung der hydraulischen und stofflichen Belastung des Grabens und des Staffel-bornbaches.

Schutz und Erhalt der Gehölze entlang der Ränder des Geltungsbereiches bzw. Reduzieren der Gehölzrodungen auf das absolute Minimum.

Zum Schutz der frei- und bodenbrütender Vogelarten sind Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres verboten.

Werden während der Arbeiten zur Erschließung bzw. Terrassierung des Gewerbegebietes Anzeichen auf Bodendenkmäler gefunden oder archäologische Funde gemacht, sind alle Arbeiten einzustellen, die zuständige Denkmalpflege zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise einvernehmlich abzustimmen.

Die nicht überbauten oder gewerblich genutzten Bereiche innerhalb der Gewerbeflächen sind als Rasenflächen zu entwickeln und zu pflegen. Zusätzliche Pflanzungen einheimischer Strauch- und Baumarten sind wünschenswert.

2. Kompensationsmaßnahmen

A1 Baumhecke
Der GIP ist an den westlichen, nördlichen und östlichen Rändern durch baumheckenartige Gehölzstreifen (0,9 ha) in die Landschaft einzubinden. Dazu sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Sträucher (Mindestqualität: vStr., 60-100 cm hoch) und Laubbäume (Mindestqualität: H, StU 18-20 cm) gemäß Pflanzliste. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; Ausfälle sind qualitativ und quantitativ zu ersetzen.

A2 Waldumbau
Östlich des geplanten GIP im Bereich des Grabens zum Staffelbornbach (Flurstücke Nr. 22, 26 und 27 (tlw.); Flur 58; Gemarkung Reinsfeld) ist ein rund 1,7 ha großer Nadelwald (Fichten und Lärchen) umzubauen und naturnahe Waldgesellschaften bodenfeuchter und frischer Standorte zu entwickeln. Hierfür sind die standortfremden Nadelgehölze vorzeitig zu nutzen und schonend der Fläche zu entnehmen; einheimische Gehölze sind zu erhalten. Ein 10 m breiter Streifen beiderseits der Gräben wird im Anschluss der natürlichen Sukzession überlassen. Die verbleibenden Flächen sind zu gleichen Teilen mit *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Betula pendula* (Hänge-Birke) gemäß gängiger forstwirtschaftlicher Begründungsmethoden zu bepflanzen.

A3 Feuchtwiesenrenaturierung
Durch die Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung sind brachliegende Flächen im Osterbachtal östlich von Reinsfeld (Flurstücke Nr. 207, 209/1, 211 und 235/1; Flur 42; Gemarkung Reinsfeld) zu renaturieren, wodurch die charakteristischen Arten genutzter Feuchtwiesen und die Entwicklung entsprechender Pflanzengesellschaften gefördert werden sollen. Der Gesamtumfang der Maßnahme beträgt etwa 5,4 ha.

A4 Ersatzlebensraum für die Feldlerche
Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche durch Anlegen von drei Buntbrachen (Breite 6 m, Länge 250 m, insgesamt 0,45ha) auf dem Flurstück 2 (nördlich des Plangebietes). Die Anlage erfolgt in Abstimmung mit dem Bewirtschafter.

IV. ENTWÄSSERUNG

4.1. Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem.

4.2. Schmutzwasser

Innere Erschließung:
Das Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle gesammelt und im Freispiegel zu einer Pumpstation (Geländetiefpunkt) geleitet.

Äußere Erschließung:
Von der Pumpstation wird das Schmutzwasser über eine Abwasserpumpleitung/ Leitung im Freispiegel der Kläranlage Hermeskeil zugeführt.

4.3. Regenwasser

Innere Entwässerung:
Das Regenwasser der Gewerbeflächen (Dach-/ Hofflächen) und der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage weitergeleitet. Dies besteht aus einem Absetzbecken und einem Retentionsbecken mit integriertem Löschwasserteich (Dauerstau, Brandreserve 250 m³).

Von der Regenwasserbehandlungsanlage erfolgt über einen naturnah angelegten Abflussgraben ein gedrosselter Abfluss bzw. ein Notüberlauf in Richtung Staffelbornbach.

Äußere Entwässerung:
Das Außengebietswasser, d.h. die Randbereiche des Planbereichs sowie die nördlich angrenzende potentiellen Erweiterungsflächen werden über separate Gräben und Mulden in den Graben zum Staffelbornbach abgeleitet.

4.4. Allgemein

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-ableitung sind zeitgleich mit dem Ausbau der Gewerbeflächen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Anlage/ Dimensionierung von Hausanschlussleitungen erfolgt sukzessive nach Bedarf im Rahmen des Endstufenausbaus.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Einweisungspflicht
Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bodenverhältnisse
Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Oberboden
Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Altlasten
Sollten sich auf den Liegenschaften Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) auf Altablagerungen oder umweltrelevante Schadensfälle etc. ergeben, ist die SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS) in der gültigen Fassung ist zu beachten.

Munitionsgefahren
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Kampfmittelräumdienst) in Trier erfolgen.

Denkmalpflege
Von der Planung sind archäologische Belange erheblich betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Hochwald" befinden sich Funde unterschiedlicher Epochen. Aufgrund des Vorkommens dieser archäologischen Fundstellen stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das betreffende Gebiet gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass neben den bekannten Fundstellen bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können.

Zur Sachverhaltsermittlung erfolgte im Vorfeld nach archäologischen Vorgaben eine geophysikalische Prospektion (Magnetik). Die Prospektionsergebnisse bestätigten die archäologischen Verdachtsfälle.

Entsprechend ist vor Bodeneingriffen und Bodenarbeiten die weitere archäologische Begleitung und Untersuchung des überplanten Areals erforderlich und es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen.

Nach § 21 (3) DSchG RLP kann der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen für die Erstattung von Kosten herangezogen werden.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

Rodungsmaßnahmen
Eine Baufeldfreimachung zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres ist zum Schutz der lokalen Avifauna unzulässig. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Pflanzabstände entlang von Grundstücksgrenzen
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Pflanzenlisten
Bei Pflanzungen innerhalb des gesamten Planbereichs sollen, falls nicht gesondert festgesetzt, Pflanzen der nachstehenden Pflanzenlisten verwendet werden.

Tabelle 1: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume (Mindestpflanzqualität gemäß Maßnahmenplanung).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel (div. Sorten)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne (div. Sorten)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Tabelle 2: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil B - Sträucher (Mindestpflanzqualität gemäß Maßnahmenplanung).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	Ein-/Zweigriffliger Weißdorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Landesbetrieb für Mobilität - Bauverbotszonen und Baubeschränkungszonen:
Die Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG/ § 22 Abs. 1 LStrG sind einzuhalten: Die Bauverbotszonen gelten auch für Werbeanlagen. Innerhalb der Baubeschränkungszonen gem. § 9 Abs. 2 FStrG/ § 23 LStrG dürfen Werbeanlagen nicht mit einem Wechsel- oder Blinklicht/-schrift oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung ausgerüstet werden.

Abwasser/ Oberflächenwasser
Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.

Anpflanzungen/ Einfriedungen
Bei Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der klassifizierten Straßen ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen freigehalten werden. Überdies sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) verbindlich zu beachten.

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen und sonstige Veränderungen
Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. die Bauherren bzw. deren Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde/ den Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

Schalldämmung
Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Technischen Baubestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Radonpotenzial
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

Landesdenkmalpflege - Praktische Denkmalpflege
Befundergebnisse einer Kampfmitteluntersuchung sind der Denkmalbehörde zu Verfügung zu stellen. Bodeneingriffe zur Erkundung von Befundergebnissen sind unter fachlicher Begleitung der Behörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zu Verfügung zu stellen.

Feldwirtschaftswege
Feldwirtschaftswege, die im Kontext der Planumsetzung, neu angelegt/ ausgebaut werden, sind gem. den "Richtlinien für den ländlichen Wegebau" (DWA-A904-1) herzustellen.

Löschwasser
Für den Planbereich muss eine Löschwassermenge von 192m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit gestellt werden. Löschwassermengen, die nicht über das örtliche Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden können (Differenzmenge), werden über entsprechend dimensionierte unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche (Brandreserve) bereitgestellt. Zur Wasserentnahme werden Hydranten gem. DIN EN 14384 (Überflurhydranten) vorgesehen. Brandschutztechnische Maßnahmen der Gebietserschließung sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

VI. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Die Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG/ § 22 Abs. 1 LStrG sowie die Richtfunktrassen der Telefonica o2 sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S.1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

"Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.September 2021 (GVBl. S. 543).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom am 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531).

Abstandserlass, Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Reinsfeld hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald" in der Ortsgemeinde Reinsfeld gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Hermeskeil ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.04.2019 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Gemeindehaus Reinsfeld. Es bestand Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu unterrichten, weiterhin bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 30.04.2019 frühzeitig unterrichtet. Es wurde zur Stellungnahme bezüglich beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die städtebauliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Reinsfeld hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, den nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2021 bis 16.08.2021 im Rathaus der Verbandsgemeinde Hermeskeil, Bauamt, öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Hermeskeil eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Reinsfeld in öffentlicher Sitzung am 08.12.2021 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Reinsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2021 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss von gleichem Datum gebilligt.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald" wurde mit Datum vom 17.12.2021 ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen textlichen Festsetzungen stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein, die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet. Die Katastergrundlage entspricht dem aktuellen Stand.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 17.12.2021 ausgefertigt.

Reinsfeld, den 17.12.2021

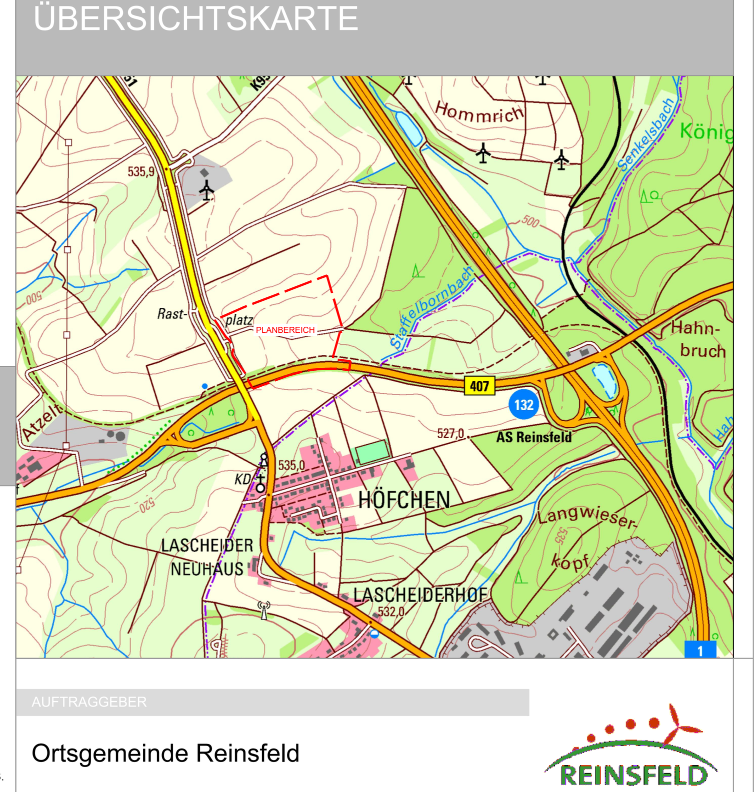
Der Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.____ veröffentlicht. Die Veröffentlichung enthält Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald" in Kraft.

Reinsfeld, den

Der Ortsbürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Reinsfeld

REINSFELD

PROJEKT

Bebauungsplan
"Gewerbe- und Industriepark Hochwald"

PLANINHALT

Planzeichnung mit Textteil

BEARBEITER	ZEICHNERIN
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann	L.Hoff
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke	
Dr. Andreas Huwer	

STAND

Ausfertigung

PLOTTDATUM

17.12.2021

BLATTGRÖSSE

1,25 m²

MASSTAB

Planzeichnung: 1:1000
Übersichtskarte: o. M.

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 9
66706 Perl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Kochstraße 13
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Datei : S:\2018-13\10_B-Plan\3_Plan zur Beschlussfassung\2_Planwerk\2018-13-AUS-Reinsfeld-GIP-Hochwald-Planzeichnung.dwg