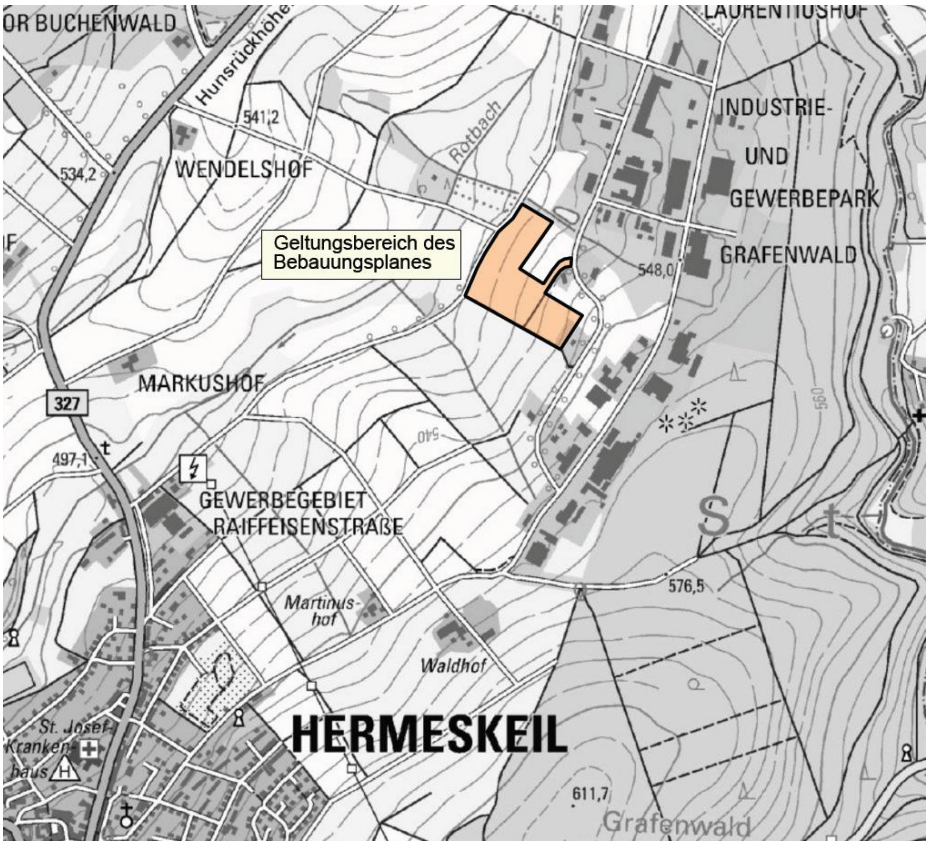
Stadt Hermeskeil

Bebauungsplan, Teilgebiet „Nachverdichtung IG Grafenwald“

Begründung



Stand: frühzeitige Beteiligung, November 2026

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Maximinstrasse 17b
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass 4
2. Bestandssituation....4
   2.1. Abgrenzung des Plangebietes 4
   2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung 4
   2.3. Bestehende Erschließung....5
3. Planungsrechtliche Situation 5
   3.1. Landesentwicklungsprogramm 5
   3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP) 6
   3.3. Flächennutzungsplan (FNP)....7
   3.4. Vorhandene Bebauungspläne 7
   3.5. Schutzgebiete/-objekte....8
   3.6. Gewässer 8
   3.7. Archäologie....8
   3.8. Starkregengefährdung....9
4. Planungskonzeption....9
   4.1. Planung....9
   4.2. Naturschutzfachliche Regelungen.... 11
5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 11
   5.1. Art der baulichen Nutzung 12
   5.2. Maß der baulichen Nutzung.... 13
      5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).... 13
      5.2.2. Höhe baulicher Anlagen 14
      5.2.3. Anzahl der Vollgeschosse 14
   5.3. Überbaubare Grundstücksflächen 14
   5.4. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).... 14
   5.5. Externe Ausgleichsmaßnahmen.... 15
   5.6. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände.... 15
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) 16
7. Immissionsschutz 17
8. Hinweise und Empfehlungen 17
   8.1. Gehölzpflanzungen.... 17
   8.2. Schutz von Pflanzenbeständen 17
   8.3. Schutz des Bodens.... 18
   8.4. Baugrunduntersuchungen.... 18
   8.5. Altlasten 18
   8.6. Ausschluss schädlicher Metalldächer.... 19

8.7. Begrünung von baulichen Anlagen (Fassaden und Dächer)..... 19
8.8. Gewerbelärm..... 19
9. Planungsalternativen 19

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Damit die letzte verfügbare Fläche in dem Industrie– und Gewerbegebiet Grafenwald veräußert werden kann ist in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ein Angebotsbebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet (IG) Grafenwald aus dem Jahr 1977. Der Plan leidet unter einem Ausfertigungsmangel und kann nicht angewendet werden. Daher ist bei Planungsabsichten bauleitplanerisch tätig zu werden.

Die Stadt Hermeskeil möchte nun die verbleibenden Flächen nun als Gewerbegrundstücke anbieten. Aus ökonomischer Sichtweise sind zusätzliche gewerbliche Ansiedlungen für die Stadt bedeutsam, da hierdurch die Chance zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsteht. Die Stadt erfüllt auf diese Weise die ihr auf Regionalplanungsebene zugewiesene Funktion als Gewerbestandort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft durch Schaffung der Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Betrieben.

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer GEwerbegrundstücke zu schaffen. Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 5,26 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Hermeskeil umfasst:

Flur 25:

52, 53, 54, 55/2, 55/9

Flur 27:

95, 96, 97, 98, 99, 101 (tw.), 102/5

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Juli 2026 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des IG Grafenwald. Nordöstlich, östlich und südöstlich schließt die Bestandsbebauung des Gewerbegebietes an.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich In der Nachbargemeinde Damflos in einer Entfernung von ca. 900 Metern.

Das nächste Gewässer, der Tannenbach, liegt 15 m von der nördlichen Plangebietsgrenze entfernt. Der Rotbach verläuft ca. 15 m westlich des Geltungsbereichs.

Das Gelände des Plangebietes fällt nach Westen gleichmäßig ab. Zwischen dem höchsten Geländepunkt im Osten hinter dem Anwesen Im Sangenbruch 21 und dem niedrigsten Geländepunkt im Westen beträgt die Differenz ca. 19 m. Im schmaleren Nordteil des geplanten Gewerbegebietes fällt das Gelände ca. 5,5 m

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Da er in Gänze landwirtschaftlich genutzt wird (Ackerland), sind bis auf einen kleinflächen Strauchbestand und einen Einzelbaum an der nordwestlichen Plangebietsgrenze keinerlei Gehölze vorhanden.

Von der Straße im Sangenbruch führt ein Wiesenweg in Richtung Südwesten und teilt die Ackerfläche.

2.3. Bestehende Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die Straße Im Sangenbruch sichergestellt. Von dort ausgehend ist die innere Erschließung erstmalig herzustellen. Dies wird durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über das bestehende Straßensystem. Über die Straße Im Sangenbruch erfolgt der Anschluss an das regionale (Kreisstraße 100) und überregionale Verkehrssystem (Bundesstraße 327 mit Anschluss an die A1).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Hermeskeil wird im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus, sowie eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Grundwasserschutz. Beide Gebietskategorien sind großflächig und generalisierend im LEP abgegrenzt. Z.B. nahezu die gesamte Eifel, das Mosel- und das Saartal sowie weite Teile des Hunsrücks unterliegen einem Vorbehalt für Erholung und Tourismus (siehe nachfolgende Abbildung aus dem LEP IV, hellgrüne Schrägschraffur).



Abbildung 1: Auszug aus dem LEP IV – Themenkarte Erholung und Tourismus

Nach der Erläuterung / Begründung im Textteil des LEP IV stellen *die Erholungs- und Erlebnisräume und die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus gemeinsam das Grundgerüst eines weitgehend vernetzten Systems der unter den genannten Gesichtspunkten bedeutendsten Landschaften, ergänzt durch weitere Aspekte der Erholung und des Tourismus*, dar. Der Vorbehalt rückt demnach die Landschaften in den Fokus. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Lückenschluss im bereits vorhandenen Gewerbegebiet vor. Eine direkte Erholungsfunktion geht nicht von den überplanten Flächen im direkten Anschluss an gewerblich genutzte Grundstücke aus. Dies u.a. auch nicht, weil es sich bei dem Vorbehalt nicht um ein verbindliches Ziel der Raumordnung handelt und der Fokus auf den Landschaften insgesamt (siehe oben) liegt. Im Übrigen verfügt die Stadt Hermeskeil über eine Vielzahl freiraumbezogener Erholungs- und Tourismusangebote auf der Gemarkung.

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern. Sowohl im gültigen als auch im Entwurf des regionalen Raumordnungsplans sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dargestellt (s. Kapitel 3.2).

3.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Im **gültigen Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier** wird der Stadt Hermeskeil die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeteilt mit den besonderen Funktionen Erholung, Wohnen (Siedlungsschwerpunkt) und Gewerbe (Schwerpunt).

Das Plangebiet selbst wird als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß dem **2. Änderungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplans** (Stand August 2026) erfüllt die Stadt weiterhin die Funktion eines Mittelzentrums. Hermeskeil erfüllt außerdem die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, La21/4ndwirtschaft sowie Freizeit und Erholung.

Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasser.

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes. Nach Grundsatz (G) 112 ist bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d. h., dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers und der Sicherung der Wasserversorgung zu vereinbaren sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung sollen vermieden werden. Es darf zu keiner Einschränkung der Grundwasserqualität und -quantität kommen.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar. Eine randliche Eingrünung Richtung Westen und Süden wird im Bebauungsplan analog zur Darstellung des FNP festgesetzt. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der VG Hermeskeil (nicht maßstäblich)

3.4. Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet Grafenwald aus dem Jahr 1977. Der Plan leidet unter einem Ausfertigungsmangel und kann nicht angewendet werden.

Die Stadt Hermeskeil hat beschlossen, den Ursprungsbebauungsplan nicht nachträglich auszufertigen, da er im Wesentlichen insgesamt vollzogen ist. Aufgrund von im Laufe der Jahre entstandener anders

gelagerter Entwicklungen könnte der Urspungsbebauungsplan zumindest außerdem nicht zweifelsfrei für die Zukunft weiter vollzogen werden, also auch nicht ohne weiteres nachträglich ausgefertigt und dann in Kraft gesetzt werden.

Damit die letzte verfügbare Fläche im IG Grafenwald nun veräußert werden kann, ist ein entsprechendes Planrechtes erforderlich. Dies soll durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan geschaffen werden, in dem für einen Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches ein eigenständiger Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird.

Dieses Vorgehen, die ursprüngliche Bauleitplanung für den Industrie- und Gewerbepark einschließlich der ersten Änderung, nicht insgesamt erst zur abschließenden Rechtskraft zu bringen und dann in einem weiteren Änderungsverfahren anzupassen, sondern stattdessen eine eigenständige Bauleitplanung für zu entwickeln, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden.

3.5. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Hermeskeil im Naturpark Saar-Hunsrück; die Naturpark-Kernzone ist nicht betroffen.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, RAMSAR-Gebiete, Geschütze Landschaften). Auch etwaiger Biotoptypen-Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG inkl. erweitertem landesrechtlichen Biotopschutz nach § 15 LNatSchG ist im Plangebiet nicht erfasst.

Bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen/-flächen, wie insbesondere bereits vorhandene Ausgleichsflächen, sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.6. Gewässer

Es sind keine Gewässerschutzbelange nach § 21 Abs. 5 BNatSchG beim Vorhaben zu berücksichtigen, da kein Gewässer im Plangebiet liegt oder unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Das nächste Gewässer ist der Tannenbach in ca. 15 m Entfernung von der nördlichen Plangebietsgrenze.

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Heil-quellenschutzgebiete) sind nicht betroffen, ebenso keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten (§ 78b Absatz 1 WHG) bzw. hochwassergefährdete Gebiete. Des Weiteren sind keine Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d Absatz 1 des WHG) im Plangebietsumfeld ausgewiesen.

3.7. Archäologie

Im Bereich von Hermeskeil sind der Generaldirektion kulturelles Erbe durch Oberflächenbegehungen römerzeitliche Funde bekannt, die Keramik und Ziegel umfassen. Diese Funde deuten auf eine römische Siedlung hin, deren vollständige Ausdehnung jedoch nicht bekannt ist. Durch die bekannten Fundstellen ist eine bodendenkmalpflegerische Betroffenheit gegeben, wobei die archäologischen Fundstellen (gemäß § 3 DSchG RLP) durch eine Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt bzw. zerstört werden können.

Die weitere Vorgehensweise diesbezüglich wird zwischen der Verbandsgemeinde Hermeskeil und der Generaldirektion kulturelles Erbe zurzeit abgestimmt.

3.8. Starkregengefährdung

Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Im Fall eines Starkregenereignisses (Starkregenindex (SRI) 7) kommt es im Plangebiet zu keinen Abflüssen. Lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze kann Oberflächenwasser von Osten kommend entlang der Grenze bis in den Rothbach fließen (s. Abbildung 3).

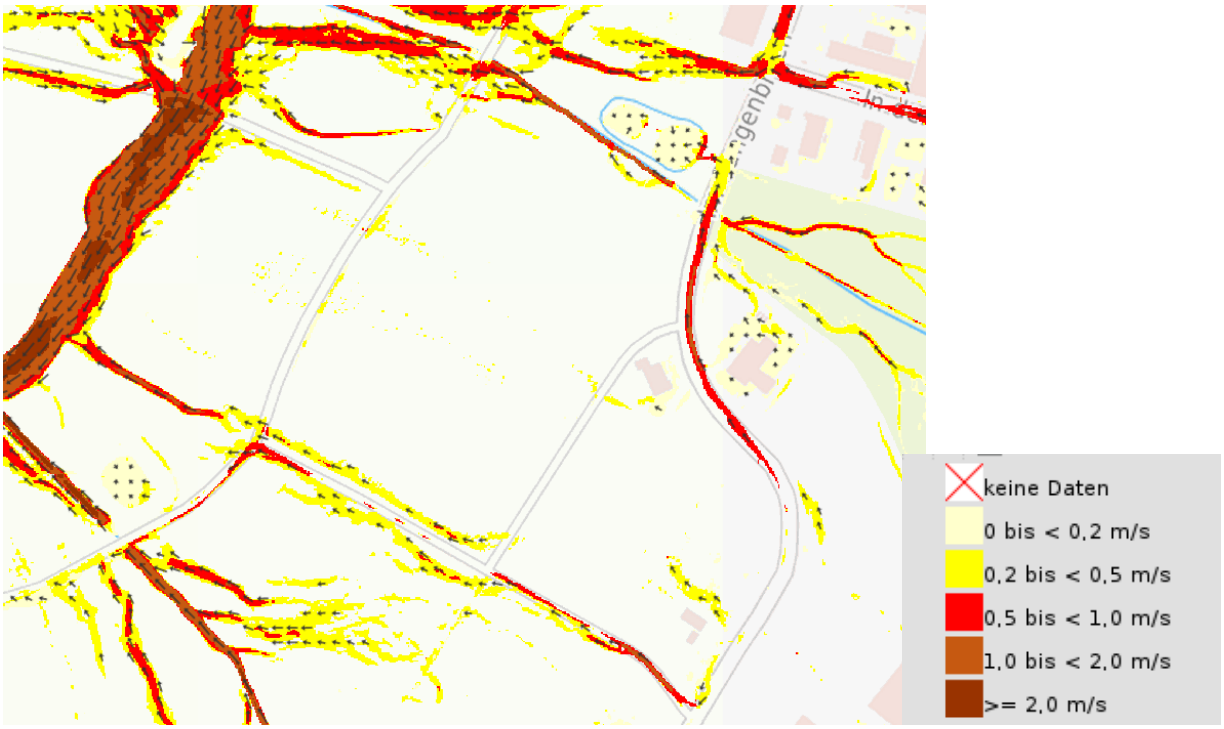


Abbildung 3: Fließgeschwindigkeit SRI 7 und Fließrichtung (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Es werden erfahrungsgemäß nach Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung am Standort Hermeskeil Grundstücksgrößen von i. d. R. 2.000 m² bis 5.000 m² nachgefragt. Dies ist bedingt durch eine Vielzahl an regionalen und lokalen Unternehmen, insbesondere im Handwerk. Das IG „Grafenwald“ stellt lediglich ein „kleines“ Gewerbegebiet dar und hat keine Sogwirkung. Dies ist auch durch die nur mittelbar an das Autobahnnetz angeschlossen Lage begründet.

Durch die Bauleitplanung soll darauf reagiert werden, indem vielfältige nachfrageorientierte Parzellierungsmöglichkeiten innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zukünftig umsetzbar sein sollen. Diese erstrecken sich von großen Grundstücken, über mittelgroße Grundstücke bis hin zu einer kleinteiligen Struktur (unter 5.000 m²).

Mit der Anzahl der künftig parzellierten Grundstücke ist auch das Erfordernis einer inneren Tiefenerschließung erforderlich, damit alle noch nicht definierten Gewerbeparzellen durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an die Straße Im Sangebruch angebunden werden.

Die Planung beinhaltet darum eine bedingte Festsetzung 1, bei der die Erschließungsstraße A als Option für eine Fortsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in das Gewerbegebiet hinein zugelassen wird.



Abbildung 4: Beispiel eine Parzellierung mittelgroßer bis großer Grundstücke im Plangebiet mit Erfordernis der Planstraßen A

Durch eine bedingte Festsetzung 2 mit den Erschließungsstraßen A und C besteht eine zusätzliche Ausdehnungsoption der öffentlichen Straße Richtung Nordosten und Südwesten, so dass eine kleinteiligere Parzellierung innerhalb des nordwestlichen Geltungsbereiches möglich wird.



Abbildung 5: Beispiel für eine kleinteilige Parzellierung im Plangebiet mit Erfordernis der Planstraßen A und C

Der Umfang der inneren Erschließung ist von der zukünftigen Flächennachfrage potentieller Gewerbebetriebe abhängig zu machen. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht das, ohne eine Änderung am Plan vornehmen zu müssen, um seitens der Stadt auf eine individuelle – aktuell noch nicht absehbare - Flächennachfrage reagieren zu können.

4.2. Naturschutzfachliche Regelungen

Durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, soll sichergestellt werden, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung von unbeplanten Restflächen innerhalb des IG Grafenwald geschaffen werden.

Hinsichtlich der Gebietsart wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugrunde gelegt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Folgende Einrichtungen werden im Geltungsbereich nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

sofern sie keine höheren Emissionen aussenden als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V.

Die Abstandsklassen wurden angewendet, um ausreichende Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen imitierenden Anlagen industrieller bzw. gewerblicher Art und der vorhandenen Wohnbebauung zu sichern. Der Abstandserlass unterscheidet sie in Abstandsklassen, wobei sich der zulässige Störungsgrad der im Erlass aufgeführten Betriebe von Abstandsklasse I (stark emittierender Betrieb) bis Abstandsklasse VII (geringer emittierender Betrieb) vermindert. Dies bedeutet, je geringer der Abstand eines industriellen / gewerblichen Betriebes zur nächsten Wohnbebauung, desto geringere Emissionen dürfen von dem Betrieb verursacht werden. Relevanter Bezugspunkt ist im vorliegenden Fall die nächstgelegene Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Damflos (rund 900 m Entfernung).

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise **zulässig**:

- 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 und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsstätten soweit der Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf) steht. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein.

Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Von dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit soll im vorliegenden Plangebiet Gebrauch gemacht werden. Dies trägt möglichen betriebstechnischen Erfordernissen Rechnung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt damit gewahrt. Die allgemeine Nutzung als Wohnhaus auf einem im Gewerbegebiet gelegenen Grundstück ist nicht zulässig. Betriebswohnungen im Gewerbegebiet müssen insbesondere die von den Gewerbebetrieben ausgehenden zumutbaren gebietstypischen Störungen und Immissionen hinnehmen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich **unzulässig:**

- Vergnügungsstätten.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind im Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modelwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Der Bebauungsplan schließt eine Einzelhandelsnutzung vollständig aus. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen oder artverwandte Produkte eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Von der Festsetzung einer maximal zulässigen Einzelhandelsfläche wird in dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan abgesehen, da hierdurch auch zulässige Entwicklungsmöglichkeiten blockiert werden können. Grundsätzlich soll eine möglichst flexible Nutzung im Rahmen der zulässigen Nutzungsarten möglich sein.

Die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet ist die Vorhaltung der Flächen zur Ansiedlung von mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug entspricht nicht den derzeitigen und auch nicht den zukünftigen Zielsetzungen, insbesondere auch aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes. Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z. B. störende Häufungen / Konzentration, Beschleunigung des Trading-Down-Effekts, negative Entwicklungsspirale), ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, aber auch von Sex-Shops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigen sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, die deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei den die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modelwohnungen, Sex-Shops, Piep-Shows, Swingerclubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. Bei Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine Milieuveränderung zu befürchten, die die Attraktivität des Gebietes und die umliegend angesiedelten Betriebe beeinträchtigen würde. Mit den Festsetzungen soll eine zukünftige städtebaulich positive Entwicklung in Gang gesetzt werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Diese darf nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht weiter überschritten werden. Der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet nach § 17 BauNVO wird damit eingehalten.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen sind, sofern dies aus betrieblichen Gründen möglich ist.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Messpunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe wird das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) festgelegt. Da bei den vorhandenen Geländeverhältnissen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches eine Höhendifferenz von ca. 19 m besteht, wird bewusst auf die Festsetzung von unteren Messpunkten in Meter über NHN verzichtet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegen der Stadt Hermeskeil noch keine konkreten Grundstücksanfragen vor. Eine Parzellierung mit entsprechend zugeordneten unteren Messpunkten zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante könnte damit im Planvollzug mit großer Wahrscheinlichkeit obsolet werden; insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass nicht bekannt ist ob künftige Bauherren Gelände anschütten oder abgraben werden. Eben deshalb werden die Parzellierung und der letztendliche Umfang der Straßenverkehrsfläche flexibel gelassen, so der der Stadt bei der Grundstücksveräußerung und inneren Erschließung angemessener Handlungsspielraum eingeräumt wird.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Oberkante ist die absolute Höhe eines jeweiligen Gebäudes bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Dieser darf nicht mehr als 12,0 m über dem Bezugspunkt des EGFFB liegen.

Technisch bedingte Anlagen auf der Dachfläche (wie Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten) sind bei Gewerbehallen typisch und üblich. Solche müssen daher oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe ergänzend zugelassen werden können. Um die Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild jedoch zu minimieren, wurden die Überschreitungen der Gebäudehöhe für solche Anlagen auf maximal max. 3,0 m und für solarenergetische Anlagen auf max. 1,0 m beschränkt.

5.2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Diese berücksichtigen einen Mindestabstand von jeweils 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie am Plangebietsrand zu festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen oder der Geltungsbereichsgrenze.

Insgesamt soll den künftigen Gewerbebauten damit größtmöglicher Spielraum - unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung – bei der Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen obliegt den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

5.4. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Ebenso gilt dies für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird entsprechend § 1a Abs. 3

BauGB berücksichtigt und ist Teil des Umweltberichts. Es wird geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen und den sonstigen getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen die im Folgenden erläuterten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Boden, Natur und Landschaft ausgehen.

Maßnahmen im Plangebiet:

- Randliche Eingrünung / Böschungsbegrünung

Die entstehenden Böschungsbereiche auf der West- und Südseite des Gewerbegebietes sind aus landschaftsästhetischen, hangsichernden und natur- bzw. artenschutzrechtlichen Gründen vollständig mit heimischen und klimaangepassten Gehölzen und heimischen Bodendeckern, alternativ mit einer regiozertifzierten Saatgutmischung unmittelbar nach Fertigstellung der Maßnahmen zu begrünen. Mindestens 60 % der Böschungsfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die restlichen 40 % sind mit Bodendeckern abzusichern. Weiterhin sind auf den Böschungsflächen in regelmäßigen Abständen kleine Gesteinsaufschüttungen vorzusehen.

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft zu verwenden.

- Versickerungsfördernde Maßnahmen

Die unbebauten Flächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Sofern es aus betrieblichen Gründen möglich ist, sind zur Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen nur versickerungsfähige Materialien zulässig.

- Bauzeitenregelung

Die Rodung bzw. die Baufeldräumung/Beginn der Anfüllarbeiten ist außerhalb der Vegetations- und Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

5.5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung können die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht in Gänze im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Daher werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf den Umweltbericht und die Bilanzierung wird hier verwiesen.[1]

Der externe Ausgleich wird zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes abgestimmt und ergänzt.

5.6. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 2 in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Von dieser Regelung wird hier bezüglich der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Gebrauch gemacht.

Die Erforderlichkeit der bedingten Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben. Die aufschiebende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2

[1] Vgl. ISU Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH (2026): Bebauungsplan „Nachverdichtung IG Grafenwald“. VORENTWURF. Umweltbericht / Grünordnungsplan. Bitburg

Ziffer 2 BauGB ist durch die planerische Absicht des bedarfsgerechten Ausbaus der Straßenverkehrsfläche zur Gewährleistung einer sinnvollen inneren Erschließung begründet. Die Herstellung von ggf. nicht erforderlicher Straße wird folglich vermieden und die Bodenversiegelung minimiert.

Die Lösung dieser sich bedingenden Planproblematik aus der noch unbekannten Parzellierung ist im Sinne der Realisierung der künftigen Erschließung mit herkömmlichen Festsetzungen nur schwer möglich, gleichzeitig ist die Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung besser als mit einer Festsetzung ohne Einschränkung zu lösen. Dies gelingt durch die sog. bedingte Festsetzung (Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände mit Benennung der Folgefestsetzung).

In diesem Fall wäre der bestimmte Umstand derjenige, dass die Straßen A oder sogar zusätzlich C wegen einer Nachfrage nach nur kleineren Gewerbegrundstücken zur Sicherstellung der Erschließung benötigt werden. Dann greift eine der bedingten Festsetzungen 1 oder 2, die in den gesonderten Planfenstern auf dem Bebauungsplan dargestellt sind und die dann „automatisch“ an die Stelle der Hauptplanzeichnung tritt. In der Hauptplanzeichnung liegt die Annahme zugrunde, dass sich wenige Gewerbetreibende auf sehr großen Grundstücken ansiedeln und eine Tiefenerschließung durch die Straßen A und C gar nicht erst benötigt werden.

Konkret bedeutet das:

a) Die Erschließungsstraße A gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 1 ist also nur zu errichten, soweit Erschließungsstraße B gemäß der Plandarstellung in der Hauptplanzeichnung für die ordnungsgemäße Erreichbarkeit aller Baugrundstücke nicht ausreichend ist.

b) Die Erschließungsstraße C gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 2 ist nur zu errichten, soweit die Erschließungsstraße A in Verlängerung von Erschließungsstraße B für die ordnungsgemäße Erreichbarkeit aller Baugrundstücke nicht ausreichend ist.

Dies hat zur Folge:

Bei Eintritt des Umstandes gemäß vorstehend a) wird aus GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche Straßenverkehrsfläche A gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 1. Bei der Straßenverkehrsfläche B entfällt in dem Fall die Wendeanlage und wird GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 1.

Bei Eintritt des Umstandes gemäß vorstehend b) wird aus GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche Straßenverkehrsfläche C gemäß der Plandarstellung für die bedingte Festsetzung 2.

Die Nutzung der Flächen „A“ und / oder „C“ als GE-Gebiet gemäß der Hauptplanzeichnung ist nur jeweils bei Bedingungseintritt gemäß vorstehend a) und / oder b) nicht zulässig. In den anderen Fällen verbleibt es bei GE-Gebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche gemäß der Hauptplanzeichnung.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB) zur Dachgestaltung getroffen.

Die gestalterischen Vorgaben beschränken sich auf ein notwendiges Mindestmaß und orientieren sich größtenteils auf für den gesamten Gewerbepark geltende Normen. Die Vorgaben werden zur Verwirklichung einer angepassten Planung als ausreichend und vertretbar erachtet.

In Bezug auf die Dachformen soll einheitlich entweder das Satteldach oder das Flachdach zur Anwendung kommen. Um von weither großflächig sichtbare Dachflächen zu vermeiden wird die Dachneigung mit maximal 15° relativ flach gehalten.

Die Dacheindeckungen sind in dunkler Färbung vorzunehmen, was der typischen Dachlandschaft in Hermeskeil entspricht. Es dürfen nur nicht glänzende Materialien zur Anwendung kommen, um

Fernwirkungen durch Reflexionen zu minimieren. Dies gilt auch im Hinblick auf reflektierende Materialien aus Metall sowie für Folien. Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

Weiterer Bedarf an gestalterischen Festsetzungen besteht nicht.

7. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstände bzw. die Abstandsklassen nach dem rheinland-pfälzischen Abstandserlass zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Abstandsklassen wurden angewendet, um ausreichende Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller bzw. gewerblicher Art und der umgebenden, vorhandenen Wohnbebauung (Ortslage Damflos) zu sichern.

Weitergehende Untersuchungen und Regelungen sind nicht erforderlich, da keine störungsempfindlichen Nutzungen in Nähe zum Planbereich liegen, die zu berücksichtigen sind. Dies gilt insbesondere für die Aussiedlerhöfe, für die Mischgebietscharakter gilt und die somit grundsätzlich vor Emissionen zu schützende Nutzungen darstellen. Der nächstgelegene Aussiedlerhof südwestlich des Planbereiches (Waldhof und Martinushof haben zum Plangebiet aber einen Abstand von mehr als 770 m, der westlich gelegene Markushof hat einen Abstand von ca. 866 m und der ebenfalls westlich gelegene Wendelshof einen Abstand von ca. 850 m, sodass auch diesbezüglich die Anwendung des Abstandserlasses ausreichende Wirkung entfaltet.

8. Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

8.1. Gehölzpflanzungen

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer*innen einzuholen.

Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

8.2. Schutz von Pflanzenbeständen

Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.

8.3. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischenzulagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

8.4. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

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.1gb-rlp.de zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html verfügbar.

8.5. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

8.6. Ausschluss schädlicher Metalldächer

Im Baugebiet sollten keine schädlichen Metalldächern zum Schutz des Niederschlagswassers vor möglichen Schadstoffeinträgen verwendet werden. (ALEX-INFORMATIONSBLATT 28, LUWG 2009)

8.7. Begrünung von baulichen Anlagen (Fassaden und Dächer)

Fassaden- und Dachbegrünungen stellen weitere Möglichkeiten grünordnerischer privater Maßnahmen dar. Zur Fassadenbegrünung wird hierbei empfohlen, zumindest baulich ungegliederte Fassaden (d. h. z.B. keine enthaltenen Fenster, Tor- oder Türöffnungen) mit heimischen Kletterpflanzen zu gestalten. Dachflächen der Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung können mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet werden; zur Initialpflanzung / -saat dieser Dachbegrünungen werden standortheimische Pflanzen empfohlen.

8.8. Gewerbelärm

In Gewerbegebieten ist nach der BauNVO Wohnen grundsätzlich zulässig, wenn die Zulässigkeit durch den Bebauungsplan eingeräumt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

In Gewerbegebieten sind bestimmte Anforderungen an den Lärmschutz zu erbringen. Die Basis hierzu bildet die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – auch: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die TA Lärm gibt vor, welche Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden einzuhalten sind. Für Gewerbegebiete beträgt dies tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Im Bauantragsverfahren ist anhand diverser Kriterien, wie z.B. Lage der Wohnung, Standort und die vorhandene Lärmbelästigung darüber zu entscheiden, ob unter den gegebenen Umständen das Bewohnen der Gewerbeimmobilie möglich ist. Erforderliche Nachweise sind der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sollten die angegebenen Richtwerte nicht eingehalten werden, können schallschutztechnische Maßnahmen getroffen werden, die es den bestehenden Unternehmen innerhalb des Gewerbegebietes ermöglichen, ihr Gewerbe im genehmigten Bestand weiterhin ohne Einschränkungen ausüben zu können.

Eine Baugenehmigung wird gegenstandslos, wenn der Gewerbebetrieb, dem die Betriebsleiterwohnung zugeordnet ist, aufgegeben wird.

Es gilt außerdem zu beachten, dass der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festsetzt. In einem GEe sind lediglich Nutzungen zulässig, die keine höheren Emissionen aussenden als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V (gering emittierend).

9. Planungsalternativen

Der Bereich des Bebauungsplans ist bereit im gültigen FNP der VG Hermeskeil als Gewerbebaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar. Eine Alternativenprüfung ist damit nicht erforderlich. Dies insbesondere auch dem Gesichtspunkt, dass keine Flächen in Anspruch genommen werden, die naturschutzfachliches Konfliktpotential mit sich bringen.

Hermeskeil, den …….....

.....
Christoph König
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)