



Stadt Speicher

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Kapellenstraße“,
3. Änderung**

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
im Regelverfahren

Textliche Festsetzungen

Stand: 04. September 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Ingenieurgesellschaft für
Städtebau und
Umweltplanung mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5	Anschluss an Verkehrsflächen	4
1.6	Grünordnerische Maßnahmen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.....	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2	Werbeanlagen.....	6
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	6
3	Speicherer Sortimentsliste	7
3.1	Nahversorgungsrelevante Sortimente	7
3.2	Zentrenrelevante Sortimente	7
3.3	Nicht zentrenrelevante Sortimente	8
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	9

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende nutzungart festgesetzt:

SO_{EZH} = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.200 m²** zulässig, deren Waren sortiment sich gemäß der Speicherer Sortimentsliste¹ auf folgende nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheits- und Körperpflege,
- sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente,
- wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren).

Unter dem Begriff „Aktionswaren“ sind solche Artikel zu verstehen, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine den Nahversorgungsartikeln nur untergeordnete Verkaufsfläche einnehmen.

Randsortimente, die dauerhaft angeboten werden aber nicht zum Kernsortiment gezählt werden, sind auf einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet mit **0,8 als Höchstgrenze** festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten im Plangebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** (maximale Gebäudehöhe GH_{max}) wird auf 8,00 m festgesetzt. Durch technische Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzugsschächte u. Ä. darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise bis zu 20 % überschritten werden.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der **untere Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Kapellenstraße) in Fahrbahnmitte, gemessen im rechten Winkel der Straßenachse zur Mitte des Baufensters. Grenzt eine bauliche Anlage an mehreren Seiten an eine erschließende Verkehrsfläche, so ist der höchste Punkt der Verkehrsflächen als Bezugspunkt heranzuziehen.

¹ Die Speicherer Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher ist den Festsetzungen unter Punkt 3 zu entnehmen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf an einer Stelle in einer Breite von 6,00 m bis zu einer Tiefe von 6,00 m ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Überdachungen, die der Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der eigens für die Versorgungseinrichtungen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1a BauNVO Anwendung findet.

Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der das Grundstück erschließenden Kapellenstraße ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 12,00 m zulässig.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

1.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M 1 – Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen

Die Flächen sind als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten fünf Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem sechsten Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen.

1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzbegrünung

Auf der privaten Stellplatzanlage ist je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Laubbaumbeplanzungen erfolgen innerhalb von Grünflächen oder sind mit Grünflächen bzw. unbefestigten Flächen oder einer mind. 4 m² großen, offenen Baumscheibe zu versehen, die gegen das Überfahren zu sichern sind.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden, z.B.:

- Carpinus betulus Hainbuche / Weißbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Acer Ahorne

1.6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die vorhandenen Gehölzbestände in den gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Eingriffe, wie z.B. durch Bebauung oder Rodung, sind unzulässig.

1.6.4 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13-18 BNatSchG)

Die Kompensationsmaßnahmen zur ‚Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen‘ werden den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen durch private Vorhaben zugeordnet und sind spätestens ab einem Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Baugebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretende Fassade jeder Nutzungseinheit ist eine Werbeanlage, deren Ansichtsfläche auf 5 m² begrenzt wird, zulässig.

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

An der Grundstücksseite zur Kapellenstraße darf zusätzlich eine Werbeanlage in Form eines Pylons mit einer maximalen Höhe von 7,50 m mit Hinweisen auf den im Gebiet vorhandenen Betrieb aufgestellt werden, sofern der Verkehrsfluss auf der Straße hiervon nicht negativ beeinflusst wird. Als Bezugspunkt (siehe Punkt 1.2) für die Höhenfestsetzung des Pylons gilt die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße. Die Ansichtsfläche darf maximal 5,00 m² auf jeder Seite betragen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

3 Speicherer Sortimentsliste

3.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumärktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Presse	Zeitungen und Zeitschriften

3.2 Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademode
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielesysteme, Unterhaltungs-software, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und Münzen

Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby-/ Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

3.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Baumärktspezifische Waren	Baumärktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und –installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumärktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polster- auflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Teppiche (Auslegeware)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogrößgeräte; "weiße Ware"	Elektrogrößgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Speicher, Stand 31. März 2023 – in Aufstellung)

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

Baustelleneinrichtung

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Bepflanzungen

- (1) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- (2) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- (3) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

Bodenarbeiten und deren Auswirkungen sowie Eingriffe in Baugrund

- (1) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- (2) Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- (3) Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- (4) Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) vermutet wird, das zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

- (5) Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
- (6) Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Boden-schutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungs-gemäß und

schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

- (7) Das Plangebiet befindet sich im Bereich des erloschenen Bergwerksfeldes „Speicher IV“. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen keine Informationen vor. Sollten Hinweise auf Altbergbau bei Baumaßnahmen bekannt werden, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Denkmalschutz

- (1) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Natur- und Artenschutz

- (1) Die durch den Eingriff notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einer externen Kompensationsfläche. Hierbei handelt es sich um eine ca. 2.200 m² große Fläche auf der Gemarkung Speicher, Gewann ‚Unten auf Pfaffenbüsch‘, Flur 35, Flurstück 58

Entwicklung einer Streuobstwiese (ca. 2.200 m²):

Die Flächen sind als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen. Zudem sind je 1.000 m² sechs Obsthochstämme regionaltypischer Sorten (gemäß Pflanzliste) gleichmäßig verteilt und fachgerecht inkl. Anbringung von Wildverbiss-Schutz (z.B. Drahthosen) zu pflanzen (insgesamt 13 Stück). Diese Obstbäume sind anschließend durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen. Anfallendes Holzschnittgut kann (zur Anreicherung mit Habitatelementen) in den Flächen aufgeschichtet werden.

Die verbindliche Festlegung der externen Maßnahmen soll ausschließlich vertraglich geregelt werden; eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

- (2) Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen. Rodungsarbeiten über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Starkregenvorsorge

- (1) Eine markante Gefährdung des Plangebiets durch Starkregenereignisse ist niedrig, aber nicht ausgeschlossen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind daher hochwasserangepasste Bauweisen zum Objektschutz zu prüfen.

Wasserversorgung und -nutzung

- (1) Für die Niederschlagsbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 WHG sowie § 13 Abs. 2 LWG zu beachten.
- (2) Um eine schadlose Grundstücksentwässerung / Niederschlagsbewirtschaftung zu regeln, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden Maßnahmen zu erarbeiten und abzustimmen.
- (3) Bei der Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere DIN 1986-100, zu beachten.
- (4) Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die weiteren Belange des Brandschutzes sind auf Baugenehmigungsebene nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung

der Stadt Speicher

Aufgestellt durch

Stadt Speicher

Speicher, den __. __. __

Birte Thomsen
(Stadtbumermeisterin)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Speicher, den __. __. __

Birte Thomsen
(Stadtbumermeisterin)