



Stadt Speicher

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
im Regelverfahren

Textliche Festsetzungen

Stand: 17. September 2026

Entwurf zur erneuten Offenlage

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



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	Grünordnerische Maßnahmen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz	6
2.1	Werbeanlagen	6
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	6
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	7

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 Nutzungsart festgesetzt:

SO_{DIS} = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt“

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt“.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Lebensmitteldiscountmärkte.

Zulässig sind großflächige Lebensmitteldiscountmärkte mit einer jeweiligen Mindestverkaufsfläche von 1.000 m² bis zu einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,1605.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt die Fläche, die im Sondergebiet liegt. Diese Fläche beträgt 7.602 m².

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 gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die **Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sowie die **Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO über die Begrenzung der **Gebäudehöhe (GH)** durch Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die **GH** wird bei geneigten Dächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und des höchsten Punktes der Dachhaut (Oberkante der Dachkonstruktion); bei Flachdächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Attika.

Innerhalb des Plangebiets ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) eine **maximale Gebäudehöhe von 345,00 m ü. NHN** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhen-null (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz.

Aufgrund technischer Aufbauten (bspw. Schornsteine, Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte oder Antennen) kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 2,00 m überschritten werden.

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.

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.

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)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der eigens hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (Planeinschrieb „St / Na“) zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der „St / Na“-Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können ausnahmsweise in den der „St / Na“-Fläche zugelassen werden.

Baulich 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 Grünordnerische Maßnahmen

1.5.1 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 Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen.

1.5.2 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 Laubbaumbepflanzungen 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

1.5.3 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.

1.5.4 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‘ (interne Kompensation) 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 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Gebäudeaußenwand einer Nutzungseinheit ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf jeweils höchstens 5,0 m² betragen.

Unzulässig sind:

- Lichtprojektionswerbung,
- blinkende oder digitale Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen mit sich bewegenden Konstruktionen sowie
- Aufschüttungen für Werbeanlagen.

An der Grundstücksseite zur Kapellenstraße ist zusätzlich eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig. Der Pylon darf beleuchtet werden. Unzulässig sind jedoch wechselnde, bewegte oder laufende Lichthanlagen sowie blinkende oder digitale Werbeanlagen.

Die Ansichtsfläche des Pylons darf je Seite höchstens 7,0 m² betragen.

Die maximale Höhe des Pylons beträgt 345,00 m über NHN. Maßgeblich ist die Oberkante der Werbeanlage.

2.2 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 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, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß 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, Gewinn „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. Drahtlosen) 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 Habitatsystemen) 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.

- (3) Zur Förderung der Biodiversität werden folgende Maßnahmen zu Nisthilfen und insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen. Zur Sicherung der Maßnahmen werden diese auch im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen:

Nisthilfen:

An neu zu errichtenden Gebäuden sollen je Gebäude mind. fünf Nisthilfen für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe oder Fledermäuse) fachgerecht installiert und dauerhaft erhalten werden. Alle Nisthilfen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Beleuchtung an Straßen, Wegen und Stellplätzen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tier und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

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
(Stadtbürgermeisterin)

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 __.__.____

Birthe Thomsen
(Stadtbürgermeisterin)