



**Zeichnerische Festsetzungen** gem. PlanV 90:

- Gewerbegebiet / Baugrundstücke**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdische Hauptversorgungsleitung**
- Grünflächen**
- private Grünfläche**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Nummerierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen**
- Anpflanzen von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Baubeschränkungsbereich gem. § 9 FStG**
- Höhenlinien**
- Grenze zwischen Lärmpegelbereich V und VI**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) - 26 BauVG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauVG und i.V.m. § 9 (1) BauNVO)**  
**"GEWERBEGEBIET" (GE)** gem. § 9 BauNVO.  
**Zulässig** sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:  
 1. Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
 3. Tankstellen,  
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
**Ausnahmsweise** können zugelassen werden nach § 8 Abs. 3 BauNVO  
 1. max. 1 Wohnung pro Betrieb für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 100 m² Wohnfläche)  
 Zusätzlich können ausnahmsweise zugelassen werden:  
 - Ablagerungsflächen für betriebseigene mineralischen Bauschutt, mobiler Brecher zur Aufbereitung von betriebseigenen Klammern an mineralischem Bauschutt (Betrieb bis max. 10 Tagen im Jahr ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr),  
 - den Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsstellen, sofern der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.  
**Ausgeschlossen** werden Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO  
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 3. Vergnügungsstätten.  
**Ausgeschlossen** werden zudem  
 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**  
**GRZ 0,8**  
 Unter Umständen ist die festgesetzte GRZ aufgrund der Bauverbotszonen entlang der öffentlichen Straßen nicht voll auszunutzen.  
 Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§§ 18 (2) und 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO)**  
 Gewerblich genutzte Lager- und Produktionshallen: Firsthöhe max. 171,0 m üNN.  
 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Firsthöhe max. 173,0 m üNN.  
 Stapel- oder Lagerhöhe auf Lagerflächen: max. 166,0 m üNN.  
 Im Rahmen des Bauantrages ist ein örtlich leicht zu lokalisierender Bezugspunkt (z.B. Bauschuttdeckel in Erschließungsstraße) mit Höhe zu benennen.  
 Angegebene Firsthöhen dürfen nicht durch untergeordnete Sonderbauten oder Werbeanlagen überschritten werden.  
 2.2 **bauliche Einschränkungen in Bauverbots- und Baubeschränkungszone (§ 9 (1), Nr. 1 FStG, § 22 (1), Nr. 1 LStRG)**  
 1. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand sind folgende Bauverbotszonen einzuhalten:  
 - 40 m entlang der A 1  
 - 15 m entlang der K 50  
 In diesen Bauverbotszonen sind keine baulichen Anlagen zulässig, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).  
 Als Ausnahmen sind zulässig:  
 - Fahrzeug-Stellplätze  
 - sonstige ebenerdige, betrieblich genutzte Freiflächen  
 2. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A 1 ist eine Baubeschränkungszone von 100 m einzuhalten, innerhalb derer folgende Auflagen einzuhalten sind:  
 - die Höhe der baulichen Anlagen darf 10 m über dem Niveau der Bundesautobahn (BAB) oder des natürlichen Geländes an der höchsten Stelle nicht überschreiten  
 - es dürfen keine Gewerbeanstaltungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden  
 3. Jegliche Beleuchtungsanlagen innerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone sind so auszurichten, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 1 durch mögliche Blendeeinflüsse ausgeschlossen ist.  
 4. Die Baugrundstücke sind entlang der Grenze zur BAB A 1 mit einem 2 m hohen, verrotfesten Zaun einzufrieden, der eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn sicher ausschließt.
- B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauVG i.V.m. § 88(6) LBauO**
- Dächer (§ 9 (4) BauVG i.V.m. §§ 88 (1) und (6) LBauO)**
  - Dachform und Dachneigung**  
 Für gewerblich genutzte Lager- und Produktionshallen sind flach geneigte Satteldächer über 6° und Pultdächer bis max. 25° oder Spiegeldächer bis max. 60° zulässig.  
 Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind darüber hinaus geneigte Dächer bis 45° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.  
 Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauVG i.V.m. § 36 (1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen zulässig.  
 1.2 **Dacheindeckung**  
 Blendungsfreie Dacheindeckung in Grautönen.  
 Ausnahmen sind bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.  
 2. **Werbeanlagen (§ 9 (4) BauVG i.V.m. §§ 88 (1) und (6) LBauO)**  
 Reklame und Werbetafeln sind am Betriebsgebäude; auf dem Dach oder auf Sonderbauten gestattet. Sie dürfen die in Nr. 2 festgesetzten Max. Firsthöhen nicht überschreiten.  
 Blinkende oder blinkende Beworbenungen sind nicht zulässig.  
 Lichttransparente oder angestrahlte Tafeln sind nur auf den, der Autobahn abgewandten, Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen nicht auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sein bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können und den fließenden Verkehr der K 50 nicht beeinträchtigen. Das Anbringen dieser Form der Werbung auf dem Dach oder auf Sonderbauten ist nicht gestattet.  
 Innerhalb der Bauverbotszone der Autobahn sind keine Werbeanlagen zulässig.  
 Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.  
 3. **Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauVG i.V.m. §§ 88 (1) und (6) LBauO)**  
 Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht in grellen Farben oder reflektierenden Verkleidungen ausgeführt werden.  
 Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nicht zur Gebäude bestimmenden Farbe werden.
- C) Immissionsrechtliche Maßnahmen**
- Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschallschutzverordnung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauten ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:**

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> res des Außenbauteils in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches	45
Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten, Unterrichtsräume und ähnliches	40
VI	50
	45

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 9 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).  
 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.  
 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sind in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.  
 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgesehen oder in den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

- D) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauVG**
- Befestigungsarten**  
 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen im Bereich der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzten Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterstein, Drainpfaster, Pflaster mit Rasterfüllung o.ä. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.  
 Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
  - Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**  
 2.1 Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuführen. Dazu wird eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über Retentionszisternen, flache Mulden, Tüsch, Erdbecken oder über Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltvolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an die Straßenentwässerung der K 50.  
 Das Entwässerungskonzept der einzelnen Grundstücke mit Nachweis des benötigten Volumens ist im Bauantrag nachzuweisen.  
 2.2 Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig.  
 Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

1. Bauverbot nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).  
 2. Bauverbot nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).  
 3. Bauverbot nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991) (S. 89).  
 4. Bauverbot nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1988 (BGBl. I S. 3663), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.02.2011 (BGBl. I S. 474).  
 5. Gesetz über die Umwandlung der Bundesrepublik Deutschland in die Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2010 (BGBl. I S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 09.02.2010 (BGBl. I S. 116).  
 6. Bundesamtschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 292).  
 7. Bundesamtschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2002 (BGBl. I S. 2025), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 292).  
 8. Landesermittlungsamt (LEA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 10), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.02.2011 (GVBl. S. 10).  
 9. Landesermittlungsamt (LEA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 10), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (GVBl. S. 10).  
 10. Bundesdenkmalgesetz (BodDenkMalG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2058), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (GVBl. S. 10).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planlage entspricht den Anforderungen des § 1 Planzschververordnung.

Vermessungs- und Katasteramt  
 Wittlich (LS)

Vermessungs- und Katasteramt  
 Außenstelle Wittlich

Der Gemeinderat Esch hat am **22.06.2010** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am **12.11.2010** gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 30.05.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom **05.08.11.2010** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **10.12.2010** gegeben.  
 Die Öffentlichkeit wurde am **22.11.2010** gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer Einwohnerversammlung frühzeitig über die Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am **12.11.2010** öffentlich bekanntgemacht.

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 30.05.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom **02.03.2011** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **08.04.2011** gegeben. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Planoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 30.05.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **08.03.2011** bis **08.04.2011** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am **28.02.2011** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung, die gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, unterrichtet.

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 06.06.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Esch hat am **11.04.2011** den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 30.05.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

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

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 30.05.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 30.05.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes vom **11.04.2011** ist am **03.06.2011** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und dass über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

**RECHTSVERBINDLICH.**

Ortsgemeinde Esch  
 Esch, den 06.06.2011  
 gez. Peter Body (DS)  
 Peter Body  
 Ortsbürgermeister

- Dem Straßeneigentum (K 50) dürfen keine Abwässer und maximal 5 l/s gesammelte Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die flächenscharf Deckschichten über dem Grundwasserquellvor oder Zerstörung zu schützen. Auf tieferliegende Abgrabungen ist zu verzichten.
- Beleuchtung**  
 Für die Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.
- Ausgleichsmaßnahmen A 1**  
 Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:  
 - Anpflanzung einer geschlossenen 3-4-reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern (mind. 5 Arten auf 10 m) mit nachfolgend freiem Wachstum (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfällen über 30 % des Gesamtflächenanteils in der nachfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ergänzen.  
 - Die gehölzfreien Randbereiche sind als Krautsäume der natürlichen Entwicklung zu überlassen.  
 - Die Errichtung baulicher bzw. sonstiger Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
- Ausgleichsmaßnahmen A 3**  
 Pro 750 m² neu überbauter bzw. versiegelter Baugrundstückfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.
- Oberirdische PKW-Stellplätze sind jeweils pro 5 Stellplätze mit einem Laubbaum 2. Ordnung zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser ca. 2 m) zu setzen.
- Neu entstehende Böschungen innerhalb der Betriebsflächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher erforderlicher Mindestabstände zur befahrbaren Bereichen - auf mind. 50 % der Böschungslänge mit hochwachsenden einheimischen Laubsträuchern (mind. 5 Arten auf 10 m; max. 50 % Zierarten) in Gruppen oder geschlossenen, flächigen Beständen zu überstellen.
- Ausgleichsmaßnahmen A 4**  
 Auf den im B-Plan dargestellten Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung gem. u.g. Artenliste anzupflanzen; die Standorte können um +1-5 m seitlich verschoben werden können. Die neu anzupflanzenden Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.
- Pflanzverwendung**  
 Zur Begrünung der betrieblichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Gehölzliste**  
 Für die Pflanzungen sind aus folgender Liste geeigneter Arten auszuwählen:  
 Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehrbärlaube), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Hestea, zov. o.B. 200-250  
 Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegele), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schliehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Humulus lupulus (Gemeine Schmeibell), 4-5 Grundtriebe, 60-100 Jahre

**E) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB**

umzusetzen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach	zugeordnet
A 1 Satzungsbeschluss	zu 100 % dem gesamten Baugbiet
A 3 1 - Gebrauchsfähigkeit der Gebäude bzw. Betriebsfläche	zu 100 % dem jeweils betroffenen Baugrundstück
2 - Gebrauchsfähigkeit der Stellplätze	3 - Herstellung des Pflanzum
A 4 Gebrauchsfähigkeit der zugehörigen Betriebsfläche	zu 100 % den jeweils betroffenen Betriebsfläche

- F) Hinweise**
- Natur- und Artenschutz / Grünordnung**
- Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 (5) Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.
  - Bei allen Pflanzungen ist der Elite Abschnitt des Nachbarbereichssetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsplanung“ zu berücksichtigen.
  - Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m² keine Öffnungen aufweisen, sind durch Berankung mit Pflanzen dauerhaft flächig zu begrünen.
  - Externe Ausgleichsmaßnahme A 2  
 Auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 13, 14, 15 und 16 wird als externe Ausgleichsmaßnahme A 2 festgelegt:  
 - Pflegeschnitte an vorhandenen Obstbäumen  
 - Neuanpflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung des flächigen Verbandes  
 - extensive Grünlandnutzung  
 - dauerhafte Sicherung und Erhaltung der Nutzungen
- Die rechtliche Sicherung der Maßnahme und der Fläche muss durch Grundbucheintrag (zugunsten von Ortsgemeinde und Landkreis Berncastell-Wittlich als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) erfolgen. Der Nachweis der Sicherstellung muss vor Satzungsbeschluss geführt werden.  
 Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen.  
 Die Maßnahme ist zu 100 % der Gesamtheit der Bauflächen im Gewerbegebiet zugeordnet.

- Bodenschutz / Altlasten**
- Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.
  - Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verkeimung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 1921 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
  - Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

- Denkmalschutz**
- Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Fundamentreste beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

- Ressourcenschutz**
- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.  
 Tiefele Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind nur unter bestimmten Auflagen möglich; die Prüfung bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung ist erforderlich.
  - Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Tüschern gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
  - Die Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit des parallel zur K 50 verlaufenden Rad- und Wirtschaftsweges (außerhalb Geltungsbereich) darf nicht beeinträchtigt werden.  
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.  
 Beim Einsatz eines mobiler Brechers sind möglichst alle natürlichen und technischen Möglichkeiten zur Minimierung der Staubentwicklung auszuschöpfen. Der Nachweis ist im Rahmen eines ggf. erforderlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.  
 Entlang der Autobahn ist das Streckenformelkriterium der BAB A 1 verlegt. Zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten in diesem Bereich ist die Fernmeldeinspektion Koblenz zu benachrichtigen. Für Schadens- bzw. Reparaturfälle muss die Zufahrt jederzeit gewährleistet sein.  
 Im Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben innerhalb des ausgewiesenen GE-Gebietes ist der Landesbetrieb Mobilität (LBM), Autobahnamt Montabaur, Bahnhofstraße 1, 56410 Montabaur zu beteiligen.

**högner.**  
 högner landschaftsarchitektur  
 54518 münster, weinbergstr. 14  
 telefon: 06507 99 22 88, e-mail: info@hoegner.de

**BEBAUUNGSPLAN**  
**ESCH**  
**"Gewerbegebiet - 1. Erweiterung"**

Stand: 11/04/2011 (Satzung) Maßstab: 1:1.000