

# Bebauungsplan

## "Wolfskaul", 2. Änderung

der Ortsgemeinde Kottenheim



### Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Kottenheim
Gemarkung:	Kottenheim
Flur:	4

**Gehört zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Mai 2026

#### **FWI Teamplan GmbH**

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fwi-teamplan.de](mailto:info@fwi-teamplan.de)  
Internet: [www.fwi-teamplan.de](http://www.fwi-teamplan.de)



**„Wolfskaul“ 2. Änderung, Ortsgemeinde Kottenheim**

Mai 2026

<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Kottenheim</b>	<b>Flur:</b>	<b>4</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Kottenheim</b>		

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 654, 673)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen während der Dienststunden eingesehen werden.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.2.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e4) .....	1
3.7.3 Zuordnungsfestsetzung .....	2
<b>4. Hinweise .....</b>	<b>3</b>

**Anlage zu Festsetzung 1.2.1.4: Zusatzkontingente**

Es werden nur die Festsetzungen wiedergegeben, die von der 2. Änderung berührt sind bzw. neu aufgenommen werden.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans und der 1. Änderung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.2.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e4)

Zulässig sind in dem Gewerbegebiet GE (e4) auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK tags in dB (A)	LEK nachts in dB (A)
GE <sub>E4</sub>	74	59

#### Zusatzkontingente:

Für die in der Anlage 1 innerhalb der dargestellten Richtungssektoren A bis D liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch  $LEK + LEK_{\text{zus}}$  ersetzt werden:

Sektor	Winkelbereich in Grad		Zusatzkontingente $LEK_{\text{zus}}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	332,3	275,3	6	6
B	275,3	296,1	1	1
C	296,1	312,7	2	2
D	311,7	332,3	0	0

(360° bzw. 0° entspricht Norden)

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

X-Wert: = 376470

Y-Wert: = 5577999

#### Hinweis:

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und den geplanten Betriebsflächen, Fahrstraßen etc. oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen).
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf die erforderlichen Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

### 3.7.3 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater Bautätigkeit innerhalb des GE (e4) zugeordnet:

- Ausgleichsmaßnahmen Gemarkung Kottenheim, Flur 4, Flur 4, Flurstücke 1095/43 (tlw.), 1094/43, 1093/42, 41/2, 38/5, 37/5 (tlw.) mit einer Gesamtgröße von 2.362 m<sup>2</sup>

**Ergänzender Hinweis zur externen Kompensationsfläche (Gemarkung Kottenheim, Flur 4, Flurstücke 1095/43 (tlw.), 1094/43, 1093/42, 41/2, 38/5, 37/5 (tlw.) mit einer Gesamtgröße von 2.362 m<sup>2</sup>:**

Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Übersaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/Kräutermischung aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ (Kräuteranteil: mindestens 30 %) durchzuführen.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (Zeitraum: in der Regel 15. Juni bis 1. Oktober; Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich.)
- Entfernung des Mähgutes, frühestens am auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 10 Tagen
- Im Einsaatjahr ist zusätzlich ein Schröpfungsschnitt bei 10 bis 15 cm Wuchshöhe durchzuführen.
- Verzicht auf Herbizide, Pestizide, Fungizide, organischen und mineralischen Dünger
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zusätzlich sind auf der Ausgleichsfläche 12 Stück hochstämmige Obstbäume mit einem Abstand von mindestens 12 m untereinander anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Abstand der Obstbaumpflanzungen zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 93 muss mindestens 11,5 m betragen.

Zu verwenden sind robuste regionaltypische Obstsorten oder Wildobstsorten.

- Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU 12 -14 cm

Die Obstbaumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen durch Weidevieh, Wildverbiss und Wühlmausfraß zu schützen.

Die Umsetzung der oben genannten Pflanz- und Einsaatmaßnahmen hat spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode bzw. Einsaatperiode zu erfolgen.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen bei den Obstbäumen umfassen:

- Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Wässern, Kontrolle und Ausbessern der Anbindungen, Lockern des Bodens) über insgesamt mind. 3 Jahre
- Durchführung eines Pflanzschnitts;
- jährliche Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit),
- mit zunehmendem Alter sowie bei vorhandenem Obstbaumbestand regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis

#### **4. Hinweise**

##### Hinweis zum Artenschutz:

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen

##### Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

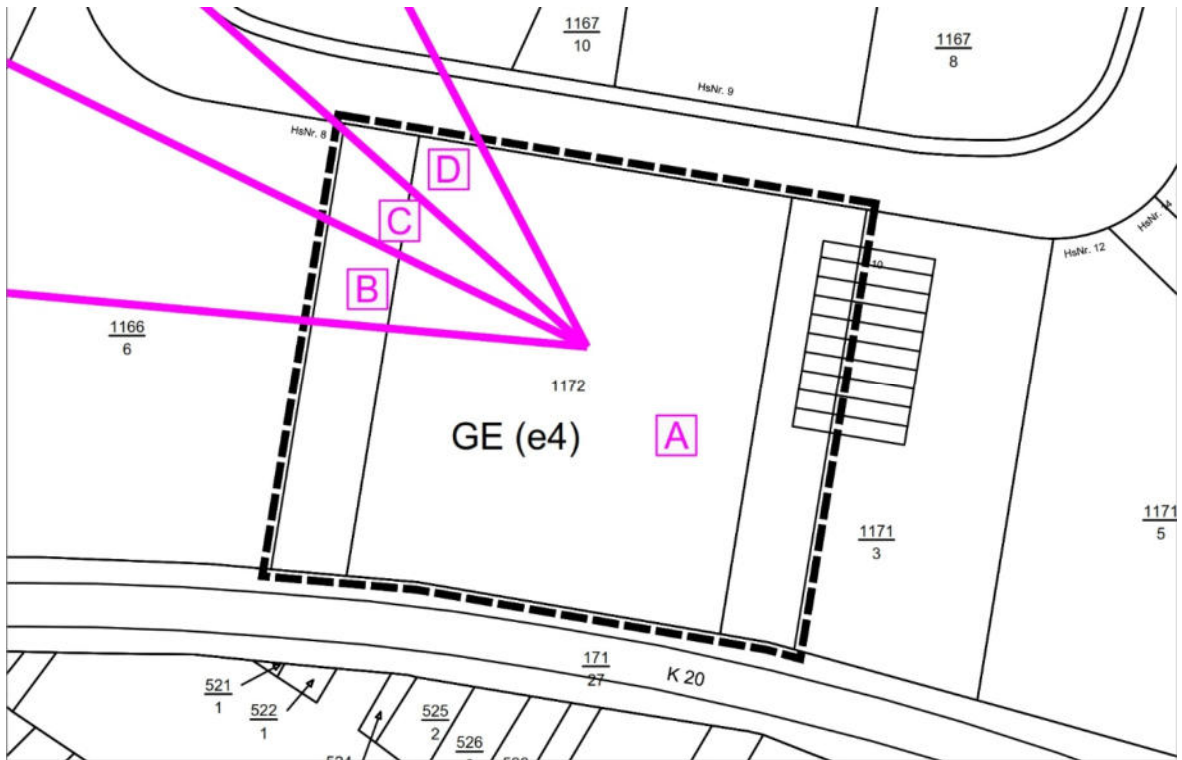
Kottenheim, den

(Corinna Behrendt)  
Ortsbürgermeisterin

**Anlage zu Festsetzung 1.2.1.4: Zusatzkontingente**

Richtungssektoren für die Zusatzkontingente nach Festsetzung Nr. 1.2.1.4

Maßstab 1:1.000



Maßstab 1:6.000

