

Bebauungsplan

"Auf der Wolfskaul"

der Ortsgemeinde Kottenheim



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Kottenheim
Gemarkung:	Kottenheim
Flur:	3

**vorläufige Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 21.05.2026**

Stand: Juli 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



„Auf der Wolfskaul“ Ortsgemeinde Kottenheim

Juli 2026

Ortsgemeinde:	Kottenheim		
Gemarkung:	Kottenheim	Flur:	3

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 48) 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 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I S. 84) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I S. 84) 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 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) 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 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- 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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet	1
1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	2
1.2.2 Höhe der baulichen Anlage	2
1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	2
1.3.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Innenwohnbereiche)	2
1.3.2 Belüftungsanlagen	3
1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Gestaltung von Werbeanlagen	5
2.2 Einfriedungen.....	5
2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel.....	5
3 Grünordnerische Festsetzungen	6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	6
3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung	6
3.3 Private Grünflächen	7
3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	7
3.5 Zuordnungsfestsetzung	7
4 Hinweise	8
4.1 Externe Ausgleichsfläche	8
4.2 Immissionsschutz	8
4.3 Denkmalschutz	8
4.4 Bauverbotszone	9
4.5 Baugrund und Bodenschutz	9
4.6 Hinweise zum Artenschutz	10
4.7 Niederschlagswasser.....	10
4.8 Flächenbefestigung	11

Anlage:**Anlage 1:** Pflanzliste**Anlage 2:** maßgebliche Außenlärmpegel zu Festsetzung Nr. 1.3.1**Anlage 3:** Beurteilungspegel zu Festsetzung Nr. 1.3.2

Die Originale der Anlagen 2 und 3 können der Anlage zur Begründung:

Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: „Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Auf der Wolfskaul“ in Kottenheim“ vom 09.10.2025 entnommen werden.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2 (tlw.) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art außer den in Festsetzung 1.1.2 aufgeführten Nutzungen und außer Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (tlw.) und 3 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind als Freiflächenanlagen auf den Grundstücken nur als untergeordnete Nutzung in Kombination mit einem Betrieb zulässig. Die Nutzung von Photovoltaik als Hauptnutzung ist nur auf Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig.
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie
- Internet-Cafés

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen incl. selbstständige Werbeanlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/ der Anlage die in den Nutzungsschablonen eingetragene Höhe überschreiten.
- (2) Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäude-/ Anlagenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt
- (3) Als unterer Bezugspunkt wird das vorhandene Gelände, angrenzend an das Gebäude/ die Anlage festgesetzt.
- (4) Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Firsthöhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.
- (5) Ausgenommen von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe sind nach § 31 Abs. 1 BauGB anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind etc.. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 20 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist das höchste Gebäudeteil (First bzw. Oberkante Attika) bzw. Anlagenteil. Der untere Bezugspunkt ist entsprechend Absatz 3 zu ermitteln.

1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.3.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Innenwohnbereiche)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

$R'_{w,ges}$ gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 in dB

$K_{Raumart}$ Korrektur Raumart

$K_{Raumart} = 30$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-
räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und
Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ für Büroräume und Ähnliches;
dB

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges.} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für die in der **Anlage 2** dieser Festsetzungen aufgeführten Lärmpegelbereiche ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung nach DIN 4109-1 (2018) Tabelle 7 wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in L_a in dB (A)
IV	70
V	75
VI	80

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer störempfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

1.3.2 Belüftungsanlagen

Zum Schlafen genutzte Räume in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,n} > 59$ dB(A) für ein Gewerbegebiet sind mit Lüftungsanlagen auszustatten (siehe **Anlage 3** dieser Festsetzungen). Sofern zu Belüftungszwecken Fenster in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,n} > 59$ dB(A) erforderlich sind, können diese nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor dem Fenster des schlafgenutzten Raumes aufgrund von abschirmenden Wirkungen ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} \leq 59$ dB(A) nicht überschritten wird oder der entsprechende Raum über ein weiteres Fenster verfügt, vor dem ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} \leq 59$ dB(A) eingehalten wird.

Hinweis:

Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genauen Flächen der jeweiligen Außenbauteile (z.B. Fenster, Wände) und die Raumgröße der schutzbedürftigen Räume festliegen.

Die Anlage 2 zeigen stockwerksbezogen die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Tages- und Nachtzeit mit Zuordnung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße der Außenfassaden (Wände, Fenster, Dächer) für den Prognose-Planfall für das Allgemeine Wohngebiet in Form von Lärmkarten.

Bei einer späteren Bebauung des Plangebietes sind durch abschirmende Effekte von Gebäuden oder Abschirmkanten geringere Lärmpegel an den zu den Lärmquellen abgewandten Fassaden zu erwarten. Das Maß der Verbesserung und die dadurch resultierenden geringeren Anforderungen können bei Kenntnis der Planung im Rahmen eines Einzelnachweises überprüft und dargestellt werden.

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 09.10.2025 entnommen werden. Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen.

Die DIN kann bei der Verbandsgemeinde Vordereifel während der Dienstzeiten eingesehen werden.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen incl. Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Garagen und oberirdische Nebenanlagen sind in der Bauverbotszone unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu dem Gewerbegrundstücken dürfen innerhalb der Sichtfelder geschlossene Werbetafeln erst ab einer Höhe von 2 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, angebracht werden. Als geschlossene Werbetafel ist jede (in ihrer gesamten Länge und Höhe durchgehend geschlossene) Werbeanlage zu verstehen, die mit sichtundurchlässigem Material gestaltet wird. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

Die Errichtung von Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit wechselnden, durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften, bewegten Bildern, Filmen und Animationen ist im 15-m-Bereich zu der K 93 unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen ist die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

unzulässig.

2.3 Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel

Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind über die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung zusätzlich Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung als Nebenanlagen allgemein zulässig.

3.3 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die privaten Grünflächen sind jeweils auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß der anliegenden Pflanzliste dicht zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.

Zusätzlich sind hochstämmige Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen. Hierzu sind die Vorgaben der beigefügten Pflanzliste zu berücksichtigen. Innerhalb jeder Grünfläche ist sich auf die Pflanzung einer Baumart zu beschränken.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind zur Entwicklung krautiger Saumstrukturen mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung (Kräuteranteil: mind. 30 %) einzusäen und mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die Mahd ist ab 1. Juli zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.

3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

3.5 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz, als Teilfläche aus Flurstück 58/1, Flur 15, Gemarkung Rhens sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen, werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit 2.515,24 qm dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater Bautätigkeit innerhalb des Gewerbegebietes GE3 zugeordnet:

4 Hinweise

4.1 Externe Ausgleichsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 2.514,24 m² aus dem Ökokonto `Kieselberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet, die in der beigefügten Plandarstellung aufgelistet und kartographisch dargestellt ist:

<i>Gemarkung / Lagebezeichnung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Fläche, die in Anspruch genommen wird, in qm</i>
Rhens	15	58/1	anteilig
Gesamt:			2.514,24

Im Einzelnen werden auf der Ökokontofläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

- maschinelles Abschieben der zugewachsenen Flächen zur Entwicklung von Pionierstandorten
- Freistellung und Neumodellierung der verlandeten Gewässer, regelmäßige Freistellung und bei Bedarf auch Neumodellierung der Gewässer
- Entwicklung von älteren Gehölzbeständen (BA1) und Einzelgehölzen mit Säumen
- Bekämpfung von invasiven Neophyten (*Robinia pseudoacacia*) durch geeignete Maßnahmen (Ringeln)
- fachgerechte Pflege (jährlich) der Obstbäume, einzelne Ergänzungspflanzungen
- Entwicklung von Säumen im Übergangsbereich Strauchhecke
- Aufwertung des Grünlandbestandes durch gezielte Einsaat (in den Bestand)

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, der Ortsgemeinde Kottenheim und dem Investor geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

4.2 Immissionsschutz

Für die Errichtung und wesentliche Änderung von Gebäuden und baulichen Anlagen bzw. der gewerblichen Nutzung ist die Verträglichkeit mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über eine Immissionsprognose nachzuweisen.

4.3 Denkmalschutz

Archäologie

Das Plangebiet wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu

informieren. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Grundsätzlich besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP).

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

Praktische Denkmalpflege

Im Plangebiet können sich gemäß §§ 3, 4 und 5 DSchG denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden. Sollten bei der Bauausführung Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches vorgefunden werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege (06131 2016-203 oder geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) und die Direktion Landesarchäologie (Kontakt siehe oben) - davon sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz umgehend und vor der Veränderungen abzustimmen.

4.4 Bauverbotszone

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauverbotszone zur K 93 sind dem Landesbetrieb Mobilität gesondert zur Genehmigung vorzulegen. Hochbauten sind unzulässig.

4.5 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.6 Hinweise zum Artenschutz

(Anmerkung: Dieser Hinweis wird ggfls. für die Verfahrensunterlagen ergänzt.)

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtengehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

4.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

Sollte gesammeltes Niederschlagswasser auch als Brauchwasser für die Sanitäranlagen u.a. genutzt werden, entsteht damit häusliches Abwasser.

Nach § 20 Abs. 2 der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung ist dann zur Ermittlung dieser gebührenpflichtigen Wassermenge in die Zuleitung aus der Brauchwassersammelungsanlage ein geeichter Wasserzähler oder Abwassermesser einzubauen.

Für diese Mengen entsteht dann zusätzlich eine Schmutzwassergebührenpflicht.

Die Brauchwassernutzung ist nach der Satzung bei der Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung zwingend anzumelden und wird nach Überprüfung der Örtlichkeit durch gesonderten Bescheid genehmigt.

4.8 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

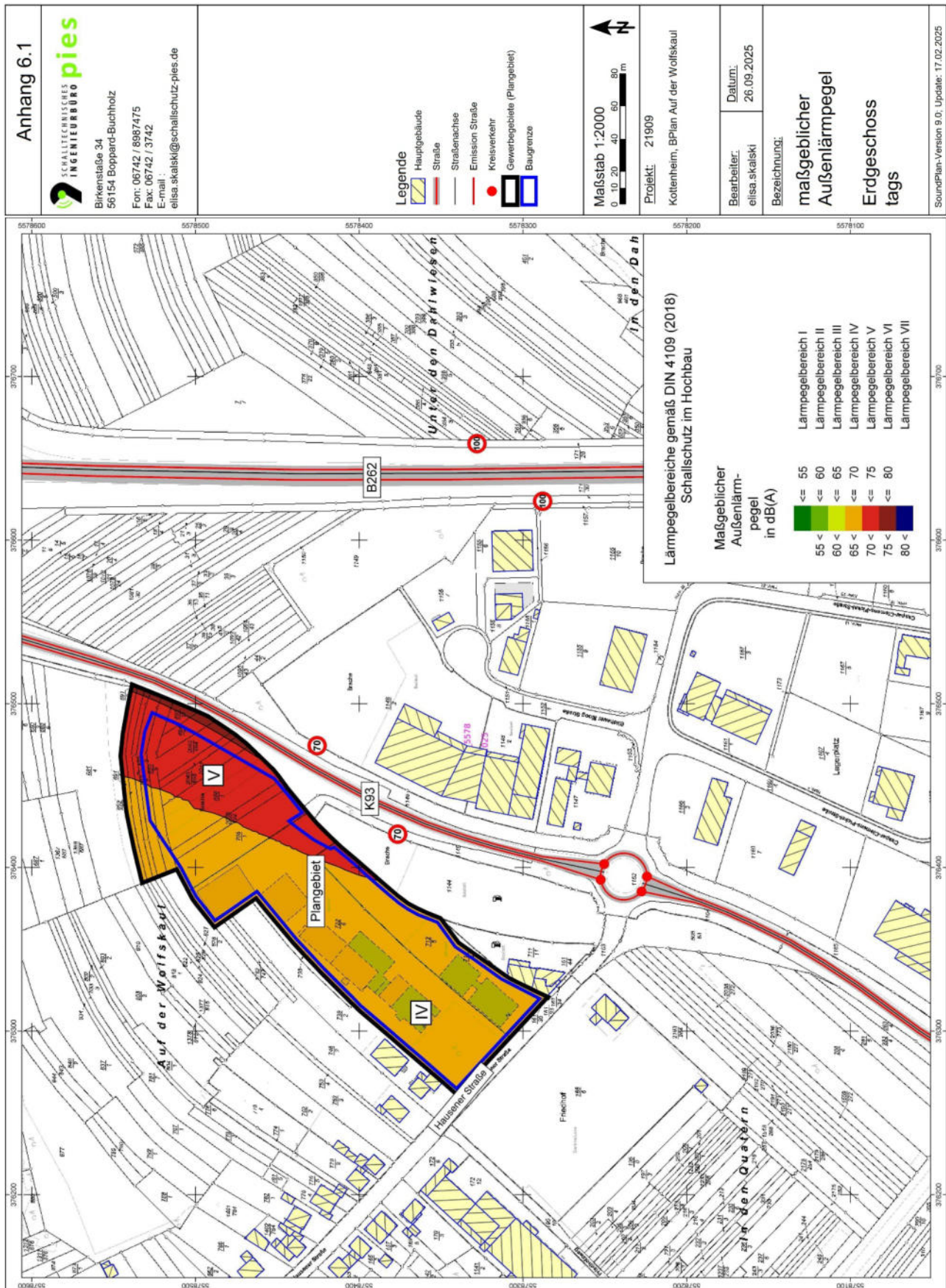
Kottenheim, den

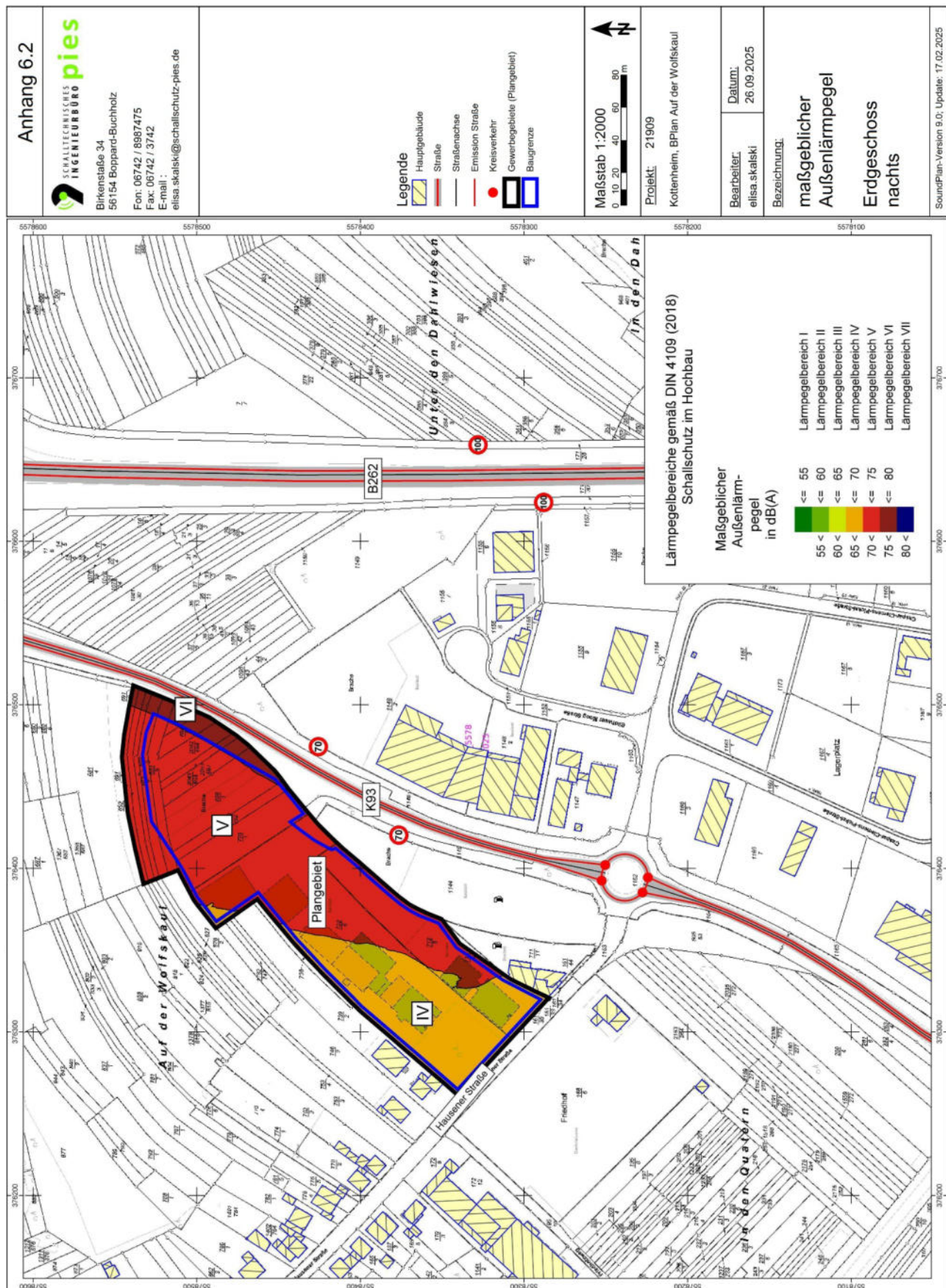
(Corinna Behrendt)
Ortsbürgermeisterin

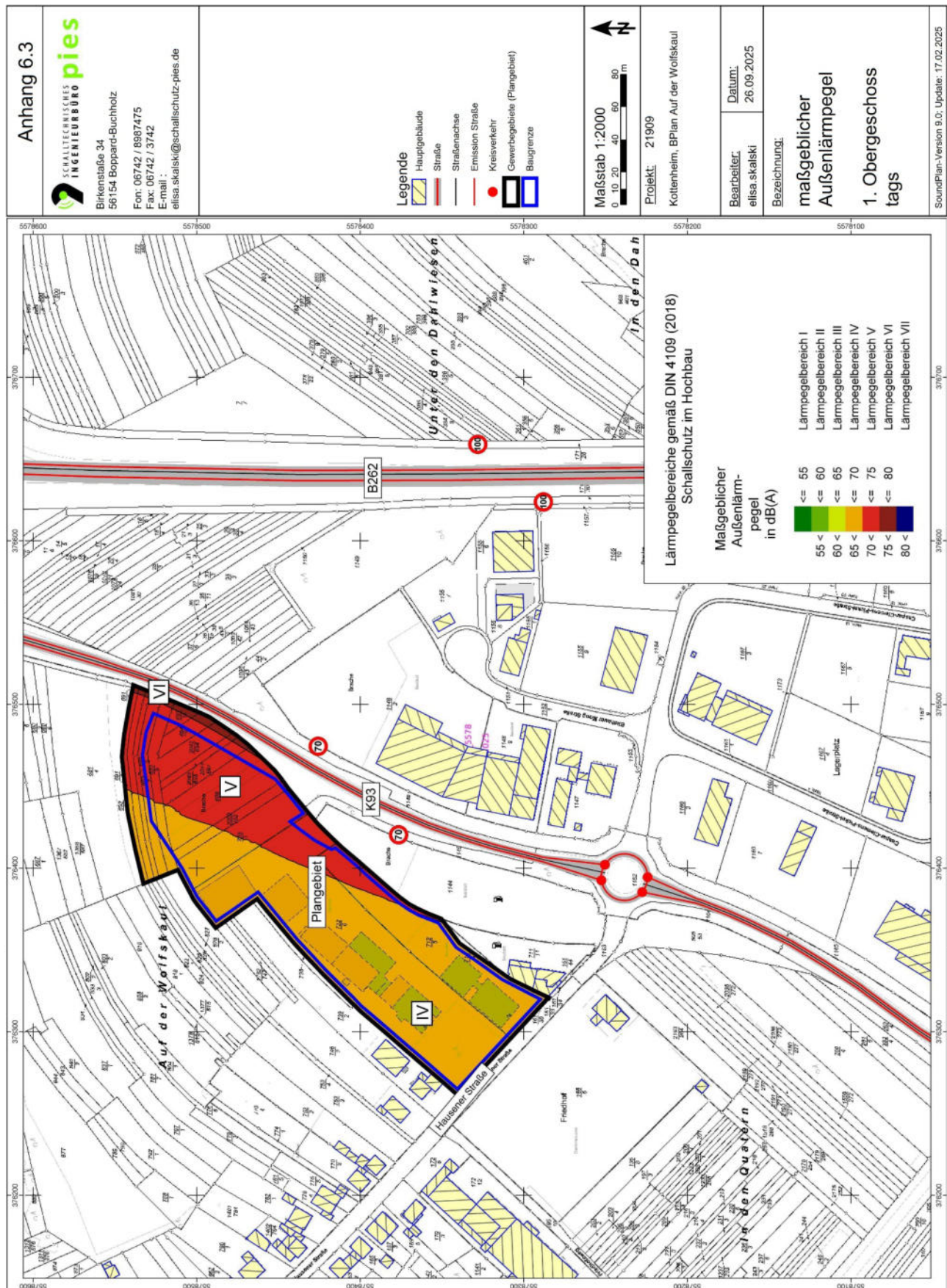
Anlage 1: Pflanzenliste

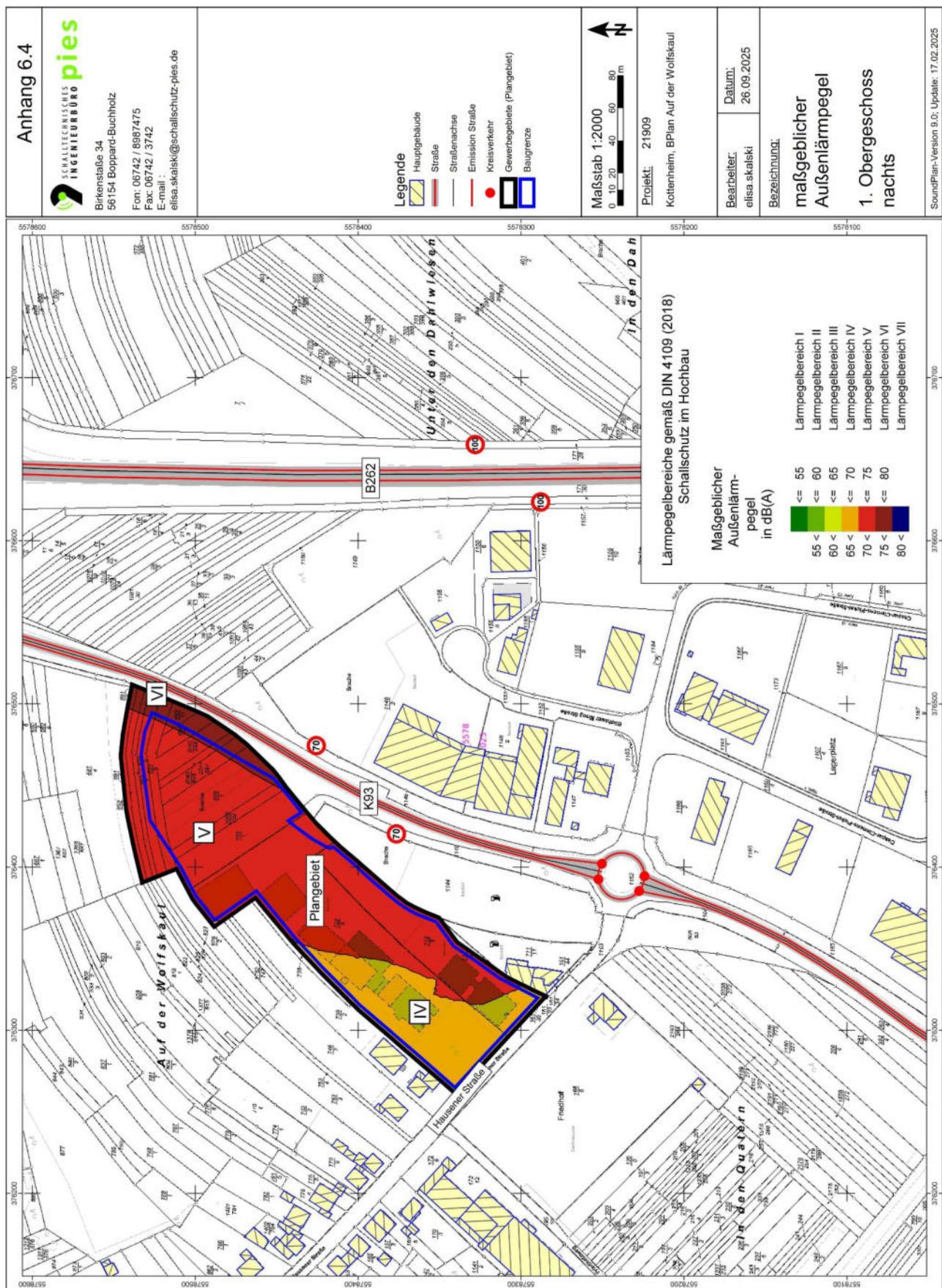
Verwendungs- bereiche Zu pflanzende Art		Privaten Grundstücksflächen	Randeingrünung		sonnig	halbschattig	schattig	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x			x	x	x	B II. /He
Alnus glutinosa	Schwarzerle							B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x			x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x			x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x			x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x			x	x		Str
Corylus columna	Baum-Hasel	x			x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x			x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x			x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	x			x	x		B II./Str
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn				x	(x)		B II
Frangula alnus	Faulbaum	x			x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche				x	x		B I.
Fraxinus ornus	Manna-Esche				x	(x)		B II.
Ligustrum vulgare	Liguster	x			x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x			(x)	x	(x)	Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x			x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x			x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x				(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x			x	x		B II./He
Prunus padus	Trauben-Kirsche							B II./Str
Prunus spinosa	Schwardorn(Schlehe)				x	x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x				x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x				x	x	Str
Rosa canina	Hecken-Rose	x			x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose				x	x		Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x		Str
Salix alba	Silber-Weide							B I.
Salix aurita	Öhrchen-Weide							Str
Salix caprea	Sal-Weide	x			x	x		Str
Salix cinerea	Grau-Weide				x	x		Str.
Salix fragilis	Bruch-Weide				x	x	x	B II. /Str
Salix viminalis	Korb-Weide				x	(x)		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x			x	(x)		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x			x	x		B II./He
Sorbus serotina	Späte Vogelbeere				x	(x)		B II.
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere				x	(x)		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x			x	x	(x)	Str
Obstbäume:								
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	x	x		x	x		Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	x	X		x	x		Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	x	X		x	x		Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x	x		x	x		Obstbaum

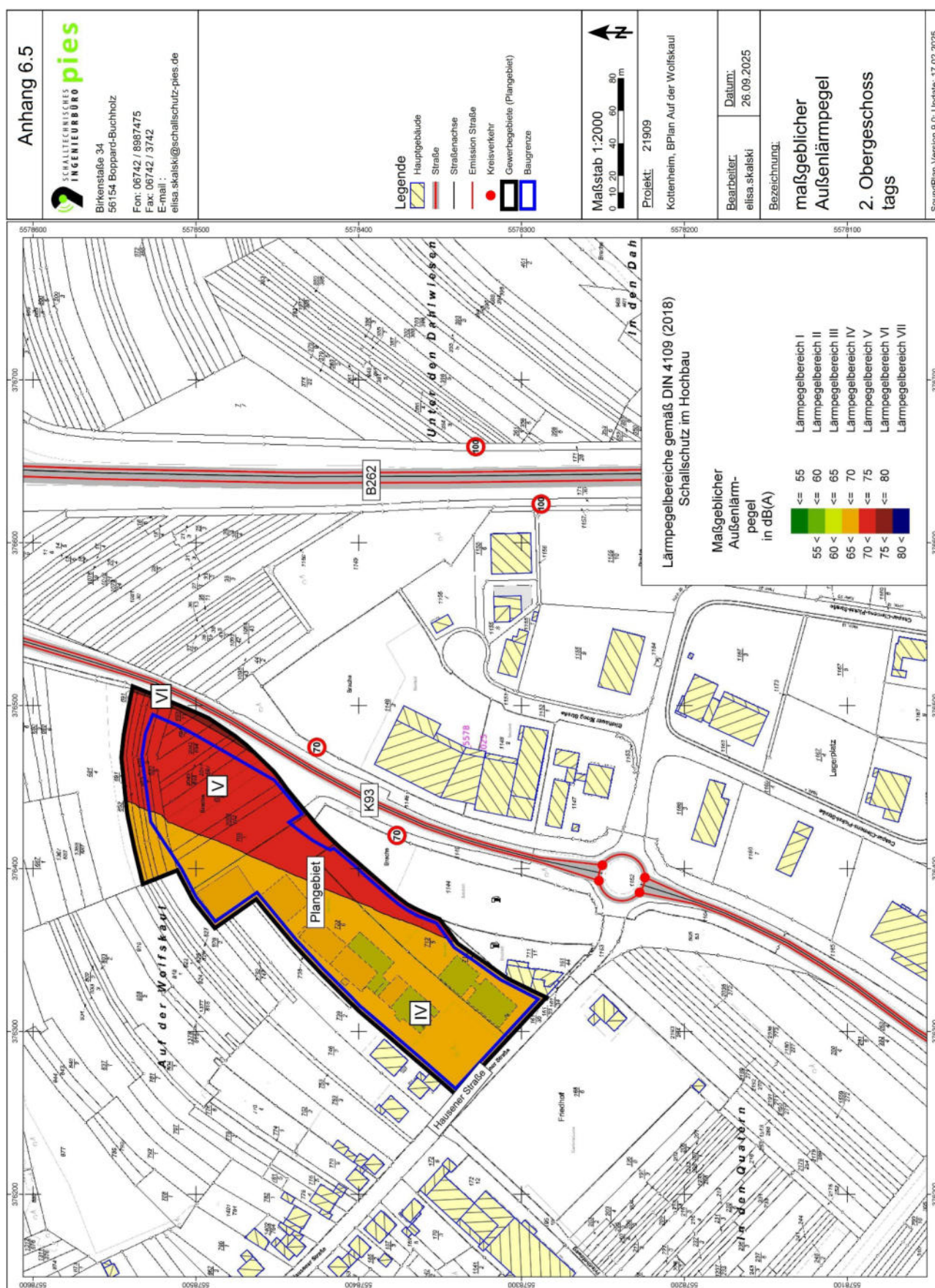
Anlage 2: maßgebliche Außenlärmpegel zu Festsetzung Nr. 1.3.1

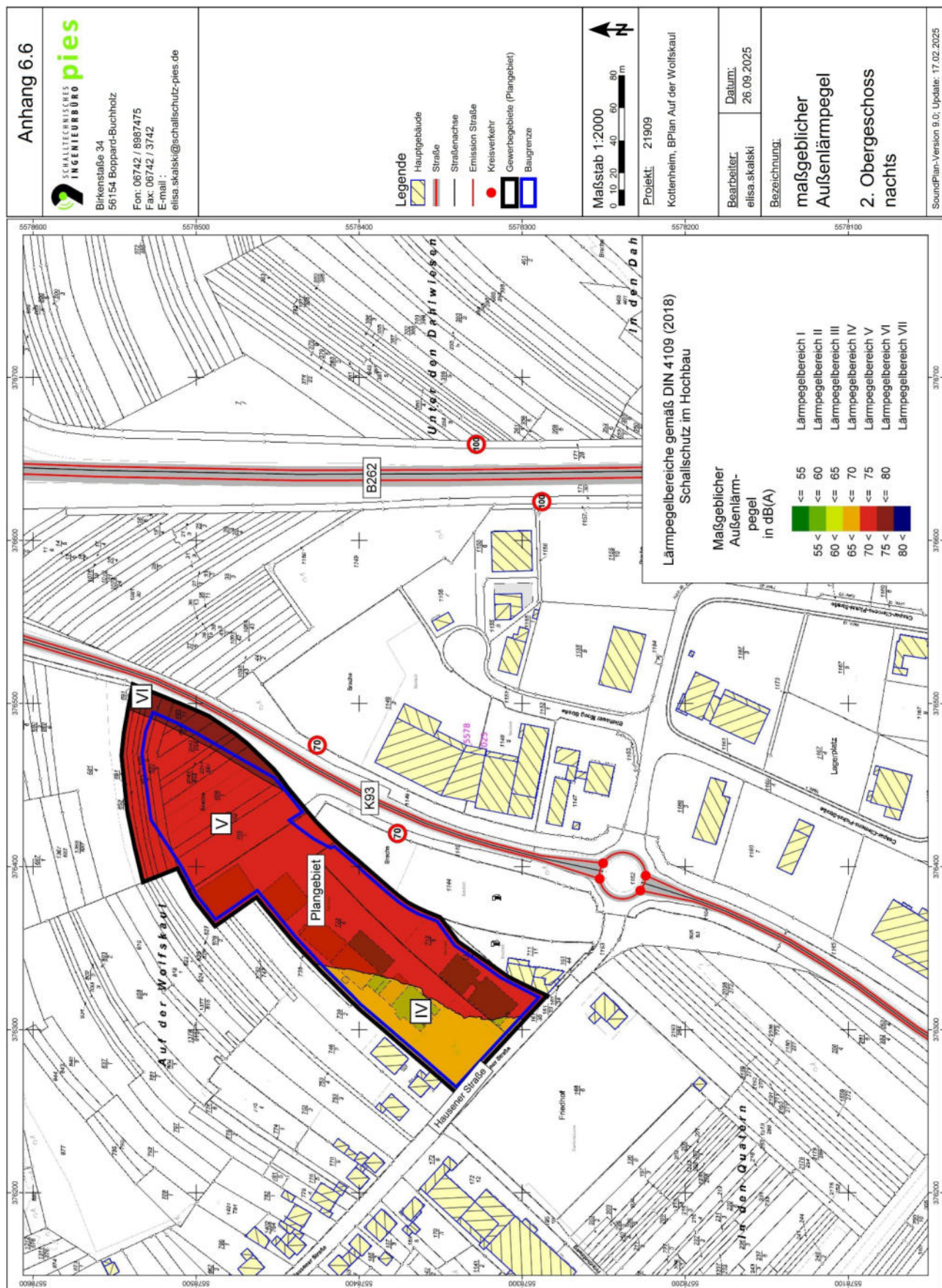












Anlage 3: Beurteilungspegel zu Festsetzung Nr. 1.3.2

