

**Zweckverband**

**Industriepark Region Trier**



**Bebauungsplan**

***„Industriepark Region Trier“***,

***12. Änderung***

**Textliche Festsetzungen**

**ENTWURF**

03. Februar 2025

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	4
1.5.	Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser .....	4
1.6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>11</b>
2.1.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke .....	11
2.2.	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	12
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Externe Kompensationsmaßnahme .....	12
3.2.	Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen .....	12
3.3.	Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen .....	12
3.4.	Gehölzpflanzungen .....	12
3.5.	Baugrund .....	13
3.6.	Bodenschutz .....	13
3.7.	Altlasten / Bodenbelastungen .....	13
3.8.	Grundwasserschutz .....	13
3.9.	Objektschutz gegen Starkregenereignissen .....	14
3.10.	Denkmalschutz .....	14
3.11.	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	14
3.12.	Sicherheitsbestimmungen für Leitungen .....	15
3.13.	Bauschutzbereich Verkehrslandplatz Trier-Föhren .....	15

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt als

#### SO = sonstiges Sondergebiet (Batteriespeicher) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich:

- [1] Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung von Strom dienen,
- [2] Batteriespeichereinheiten,
- [3] Zentralwechselrichter,
- [4] Mittelspannungs-Schaltanlage,
- [5] Bürger-Informationsbereich mit ergänzenden Einrichtungen.

Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen, z.B. für die Steuerung bzw. Überwachung der Anlage zugelassen.

#### Emissionskontingentierung

Zulässig sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK}$	Kontingent in dB(A)/m <sup>2</sup>	
Gebiet	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	64	59

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.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt und darf durch die Grundfläche für Stellplätze und Wege auf bis zu 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das oberste Maß der Dachkonstruktion baulicher Anlagen in Meter über NHN und wird auf 214 m über NHN festgesetzt.

Das als Maximum festgesetzte Höhenmaß darf durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### **1.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

### **1.5. Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Standort für die Einrichtung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (RRB) festgesetzt.

### **1.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b)

#### **1.6.1. Allgemeine Vorgaben für alle Maßnahmen**

Für die Kompensationsmaßnahmen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze (VKG 4 - Westdeutsches Bergland/Ober rheingraben) und Regio-Saatgut (UG 7 - Rheinisches Bergland) zu verwenden.

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind aus folgender Liste auszuwählen:

#### stadtklimaverträgliche Laubbaumarten für Einzelstand

*Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn), *Acer platanoides* „Allershausen“ (Spitzahorn), *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle), *Celtris australis* (Zürgelbaum), *Ginko biloba* (Ginko), *Gleditzia*

*triacanthos* H „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Tilia europaea* (Holländische Linde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde) oder sonstige Arten gem. GALK e.V. - Liste der Straßenbäume; [Hochstamm, 3xv, 18-20 StU]

#### Baumarten für Hecken / Einzelstand in Grünanlagen

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehrbeere), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) [Solitärstand: Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm / Hecke: Heister 2xv, o.B., 150-200 cm]

#### Tafelobst

Sortenempfehlung des EULLa-VN Streuobst ([www.agrarumwelt.rlp.de](http://www.agrarumwelt.rlp.de)) [Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

#### Laubsträucher

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Ziersträucher* [Sträucher, 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

Auf den Kompensationsflächen sind eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes und die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Innerhalb der Kompensationsflächen ist grundsätzlich auf den Einsatz von Düngemittel, Herbiziden, Insektiziden oder Fungiziden zu verzichten. Ausnahme: Einsatz von organischem Dünger im Baumscheibenbereich bei Erstpflanzung von Gehölzen zur Förderung des Jungbaumwachstums oder Einsatz Pflanzenschutzmittel bei Kalamitäten.

Innerhalb der Kompensationsflächen sind unzulässig:

- Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art
- Anlage von Mieten, Dung- oder Kompostlager
- Anlage von Wegen, Wendeflächen oder Lagerplätzen
- Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes

Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen. Bäume sind in mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen, 6 m<sup>2</sup> bodenoffenen Baumscheiben oder Baumquartieren mit/ohne Rigolen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum anzupflanzen.

Die Gehölze sind in der Anwuchsphase und in Dürreperioden angemessen zu wässern und Baumstämme sind vor Hitze einwirkungen zu schützen (z.B. Weißanstrich, Matte).

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (z.B. Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock oder Stammhosen für Stamm bei Mahd).

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

- Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mindestens 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 bis 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt). Ast- und Stammholz kann in Bestandsnähe als Totholzstapel verbleiben.
- Laubgehölze sind nach der Fertigstellungspflege der freien Entwicklung zu überlassen.
- Ast- oder Kronenrückschnitte sind fach- und normkonform in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt oder die Krone zurückgeschnitten werden.

Bei Verlust oder Abgang von Gehölzen ist, zumindest solange das Baugebiet besteht, in der dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode, einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes fach- und normkonform anzupflanzen.

Die Erhaltungs- / Unterhaltungspflege der Maßnahmen ist auf Dauer, zumindest solange das Baugebiet besteht, zu sichern. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Folgenutzungen (z.B. durch falsche Entwicklung, Naturgewalten) sind nur in Abstimmung und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung zulässig.

### **1.6.2. Artenschutz - Baufeldräumung und -freistellung**

Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende, Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar des

nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz sind zu beachten.

Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **1.6.3. Artenschutz – Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der Betriebsflächen und baulichen Anlagen sind Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis 2.700 K zu verwenden. Es sind abgeschirmte Lampen zu wählen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.

Eine ganznächtliche Beleuchtung ist auszuschließen, eine Steuerung kann durch Bewegungsmelder erfolgen.

### **1.6.4. Bodenschutz – Befestigungen**

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Terrassen) dies erfordert (Nachweis im Bauantrag) und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

### **1.6.5. Klimaschutzmaßnahme K 1 - Dachbegrünung oder alternative Gehölzpflanzung**

Dachflächen sind extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss mind. 6 cm betragen. Es ist eine Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu verwenden.

Module zur Nutzung solarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Alternativ sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen und zusätzlich zu sonstigen festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken - je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht begrünbarer Dachfläche je 1 Laubbaum 2. Ordnung oder 1 mittelgroßer Laubstrauch auf der Sonderbaufläche anzupflanzen.

### **1.6.6. Gestaltungsmaßnahme G 1 - Anlage naturnaher Grünflächen**

Auf den im Bebauungsplan mit G 1 gekennzeichneten Flächen sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben (1.7.1) - folgende Maßnahmen umzusetzen:

---

- Der nicht mehr benötigte Abschnitt des Radweges ist vollständig (Fahrbahn, Unterbau, Bankette) zurückzubauen. Der ausgekofferte Bereich ist mit humosem Oberboden zu verfüllen. Das Material ist ordnungsgemäß und gesetzeskonform wiederzuverwerten oder zu entsorgen.
- Die vorhandene Vegetationsdecke ist umzubrechen und die Fläche einzuebnen. Nach der Bodenvorbereitung ist die Fläche mit einer standortgerechten, artenreichen (mindestens 30 % Kräuter) Wiesensaatgutmischung regionaler Herkunft in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "Biotopflächen" einzusäen und nachfolgend min. einmal, max. zweimal im Jahr zu mähen (Erstmahd: nach 01. Juni, Zweitmahd nach 15. September), das Mähgut ist von der Fläche zu räumen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.
- Pro 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder 5 Laubsträucher anzupflanzen.

#### **1.6.7. Ausgleichsmaßnahme A 1 - Entwicklung extensiv genutztes Grünland**

Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben s. Textfestsetzung Nr. 1.7.1) - folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die auf der Fläche vorhandene Hecke ist auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten. Die Hecke ist regelmäßig zurückzuschneiden, damit keine Verbreiterung in das Grünland verhindert wird.
- Das Grünland ist nachfolgend extensiv durch jährlich alternierende Streifenmahd auf ca. jeweils 1/3 der Fläche - je einmal in der dritten April-Dekade, in der 1. und in der 2. Mai-Dekade und einer einmaligen Mahd der Gesamtfläche im September zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzuräumen und produktionsintegriert zu verwerten.
- Eine Ausbesserung der Grasnarbe darf nur umbruchlos erfolgen (Ausnahme: Wildschäden).

#### **1.6.8. Ausgleichsmaßnahme A 2 - Aufbau extensiv genutzter Streuobstwiese**

Auf der im Bebauungsplan mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben s. Textfestsetzung Nr. 1.7.1) - folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Zur Vorbereitung der Nutzungsumstellung ist auf der Fläche ist eine standortgerechte, artenreiche (mindestens 30 % Kräuter) Wiesensaatgutmischung regionaler Herkunft in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "Biotopflächen" einzusäen.
- Auf den Flächen sind - 42 Stück Hochstamm-Obstbäume lokaler Obstsorten im 12 x 12 m versetzten Verband anzupflanzen.

- Das Grünland ist als Mähwiese nachfolgend max. zweimal / Jahr zu mähen (Erstmahd 15. Mai, Zweitmahd nach 15. September). Auf den Flächen sind im Jahr min. 10 % Bestandsinseln auf jährlich wechselnden Standorten ohne Mahd zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen und produktionsintegriert zu verwerten.
- Eine Ausbesserung der Grasnarbe darf nur umbruchlos erfolgen (Ausnahme: Wildschäden).

#### **1.6.9. Ausgleichsmaßnahme A 3 - Anpflanzung Baum- und Strauchhecke**

Auf der im Bebauungsplan mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben s. Textfestsetzung Nr. 1.7.1) - folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche sind in 3 Pflanzreihen 40 Stück Laubbäume 2. Ordnung und 330 Stück Laubsträucher im 1 x 1 m Verband (10 % Bäume und 90 % Sträucher) anzupflanzen.
- Es sind mindestens 5 Arten auf 10 lfm zu verwenden. Die Verteilung der Arten auf den Pflanzflächen ist durch die UBB im Rahmen der Ausführung festzulegen.
- Die Hecke bleibt ohne weitere biotoppflegende Maßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen.

#### **1.6.10. Ausgleichsmaßnahme A 4 - Anlage Saumstreifen**

Auf der im Bebauungsplan mit A 4 gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben s. Textfestsetzung Nr. 1.7.1) - folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der Saumstreifen bleibt ohne Einsaat der natürlichen Selbstbegrünung überlassen.
- Die Saumflur ist nachfolgend alle 2 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **1.6.11. Ausgleichsmaßnahme A 5 - Anpflanzung Laubbäume**

Auf den im Bebauungsplan zum Anpflanzen von Gehölzen gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben s. Textfestsetzung Nr. 1.7.1) - 6 Stück Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte sind frei wählbar, sollten aber auf der gesamten Fläche verteilt werden.

Die Bäume bleiben ohne weitere biotoppflegende Maßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen.

**1.6.12. Ausgleichsmaßnahme A 6.1**

Auf der im Bebauungsplan mit A 6.1 gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben (1.6.1) - umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und formalrechtlich zu sichern:

- Die vorhandenen flächigen und einzelnstehenden Laub- und Obstgehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Die Laubbäume sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, die Obstbäume fachgerecht zu pflegen.
- Bei Abgang sind die Gehölze standortnah und artgleich (Baum, Strauch) durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Der gehölzfreie Saum ist nachfolgend extensiv durch jährlich mind. einmalige - max. zweimalige Mahd zu pflegen.
- Das Mähgut ist abzuräumen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

**1.6.13. Ausgleichsmaßnahme A 6.2**

Auf der im Bebauungsplan mit A 6.2 gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben (1.6.1) - umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und formalrechtlich zu sichern:

- Die Neophytenbestände sind großflächig und ausreichend tief mit einem Bagger auszuheben.
- Der Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen und fachgerecht zu behandeln, um oberirdische Teile und Rhizome final zu zerstören.
- Die Gruben sind mit humosem Oberboden zu verfüllen und mit einer standortgerechten, artreichen (mindestens 30 % Kräuter) Wiesensaatgutmischung regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 7) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "Biotopflächen" einzusäen.
- Die vorhandenen einzelnstehenden Laub- und Obstgehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Die Laubbäume sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, die Obstbäume fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze standortnah und artgleich (Baum, Strauch) durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Das Grünland ist als Mähwiese nachfolgend max. zweimal / Jahr zu mähen (Erstmahd 15. Mai, Zweitmahd nach 15. September). Auf den Flächen sind im Jahr min. 10% Bestandsinseln auf jährlich wechselnden Standorten ohne Mahd zu erhalten.

- Das Mähgut ist abzuräumen und produktionsintegriert zu verwerten.
- Eine Ausbesserung der Grasnarbe darf nur umbruchlos erfolgen (Ausnahme: Wildschäden).

#### **1.6.14. Umsetzung und Zuordnung der Maßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:

K 1 unmittelbar mit Erstellung der baulichen Anlagen (hier: Container) bzw. alternativ in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gesamtanlage

G 1 in der ersten Vegetationsperiode nach Herstellung der neuen Radwegeverbindung

A 1 bis A 6.2 in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Speicheranlagen im ersten Bauabschnitt

Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet:

K 1 und A 5 zu 100 % der Sonderbaufläche

A 1 - A 4, A 6.1 - A 6.2 zu 89,21 % der Sonderbaufläche und zu 10,78 % den Verkehrsflächen

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO**

### **2.1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

## **2.2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Technisch erforderliche Einfriedung sind als mit Rankpflanzen begrünte oder in Strauchhecken integrierte Gittermattenzäune zulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1. Externe Kompensationsmaßnahme**

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann im Geltungsbereich keine Vollkompensation nachgewiesen werden.

Es werden Ersatzmaßnahmen auf Flächen auf der Gem. Neumagen zugeordnet. Zur Lage und Beschreibung der Maßnahme wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (Högner Landschaftsarchitektur Minheim, 2025) verwiesen.

### **3.2. Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Realerblast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

### **3.3. Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 6.2 sind durch eine fachlich fundierte Umweltbaubegleitung zu betreuen, zu dokumentieren und die Dokumentation der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die umzusetzenden arten- und naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen eines mindestens 10-jährigen Monitorings (nach Umsetzung) fachkundig zu betreuen, zu dokumentieren und die Dokumentation der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Ggfs. sind mit Abstimmung der Naturschutzbehörde nachsteuernde Maßnahmen festzulegen.

### **3.4. Gehölzpflanzungen**

Die Grenzabstände gemäß §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer\*innen einzuholen.

### 3.5. Baugrund

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (inkl. Hangrutschgefährdung) empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoldG) 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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz befinden sich auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

### 3.6. Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, die einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des gesetzlichen Bodenschutzes zu beachten.

Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

### 3.7. Altlasten / Bodenbelastungen

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu deklarieren und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### 3.8. Grundwasserschutz

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig und oberflächennahe Schichtwasservorkommen können nicht ausgeschlossen werden, daher sind alle

- sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören,
- ist auf tiefere Abgrabungen zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen,

- sind alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer zu beachten.

### **3.9. Objektschutz gegen Starkregenereignissen**

Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Sturzfluten nach Starkregenereignissen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung und das örtliche Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept hingewiesen.

### **3.10. Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind Finder\*in, Eigentümer\*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter\*in der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

### **3.11. Klimaschutz / Klimaanpassung**

Für Fassaden sollten verwendet werden:

- Anstriche in Farbtönen mit einem totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) größer 25 % und einem Hellbezugswert (HBZ) größer 60 % oder
- flächige und dauerhafte Begrünung mit lebenden Pflanzen.

Für Bodenbefestigungen / Beläge (z.B. Wege, Stellplätze) sind helle Beläge oder aufgehellte Deckschichten zu verwenden. Auf sich leicht aufheizende Beläge (überwiegend dunkle Farben), sollte verzichtet werden.

Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

### 3.12. Sicherheitsbestimmungen für Leitungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber\*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

### 3.13. Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Trier-Föhren

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bauschutzbereichs III gemäß § 12 Abs. 3 i.V.m. § 13 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bzw. der Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatz Trier-Föhren (EDRT). Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667c, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen. Aufgrund der möglicherweise erforderlichen Beteiligung weiterer Behörden hat die Antragstellung mindestens 10 Werktage vor dem geplanten Kraneinsatz zu erfolgen.

---

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Industriepark Region Trier“, 12. Änderung des Zweckverbandes Industriepark Region Trier.

Föhren, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Verbandsvorsteher)

---

### Ausfertigung

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

Föhren, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Verbandsvorsteher)