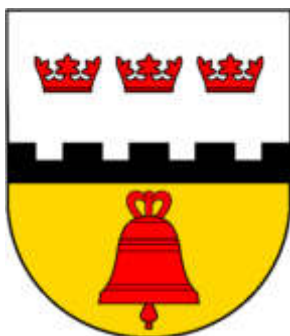


2026

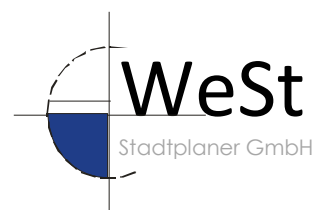
OG Brockscheid Bebauungsplan „Glockengießerei“



Textfestsetzungen

Entwurf

September 2026



1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen in Richtung der Sektoren A bis C die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche für die Richtungssektoren A, B und C an. Die Richtungssektoren, die Teilflächen sowie der Referenzpunkt sind in der Planzeichnung dargestellt

Tabelle: Emissionskontingente

Tabelle 5: Emissionskontingente

Teilfläche	Emissionskontingente LEK am Tag/in der Nacht in dB(A)/m ² in Richtung der Sektoren	Zusatzkontingente am Tag/in der Nacht in dB(A)/m ² in Richtung der Sektoren		
	A bis C	A 242°-310°	B 310°-160°	C 160°-242°
GEE1	59/44	3	17	0
GEE2	57/42	3	17	0
GEE3	53/38	3	17	0
Referenzpunkt: UTM 346300/5555780				

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq LIK$.

Die zulässigen Emissionskontingente LEK gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach §31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet

SO = sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Im Teilbereich SO des Bebauungsplans ist gemäß § 11 BauNVO eine Glockengießerei festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Zweck die Handwerkskunst der Glockengießerei zu demonstrieren und Glocken auf Kundenwunsch zu produzieren.

Zulässig sind:

1. Glockengießerei und die dazugehörigen Lagerflächen und Nebengebäude,
2. Stellplätze- und Garagen,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr.4 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

- Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Teilbereichen 0,8.

- Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt in allen Teilbereichen 10,0.

- Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für den Bebauungsplan (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}).

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist der untere Bezugspunkt jeweils der rechtwinklig zur Gebäudeachse ermittelte hangseitige Schnittpunkt des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.
- Die 'Gebäudehöhe (GH)' wird bestimmt als das senkrecht auf o.g. Schnittpunkt gemessene Maß bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
- Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 60 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Für die Teilbereiche werden die folgenden Firsthöhen als Höchstgrenzen festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ	0,8
BMZ	10,0
Gebäudehöhe	GH = max. 10,50 m

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzung errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

Es sind maximal 3 Einfahrten zu den Grundstücken bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 20 m zulässig. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

1.6 Hinweis: Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Fällung der Bäume in der störungsärmsten Zeit zwischen Ende der Wochenstubenkolonien der Fledermäuse und dem Winterschlaf (September/Okttober)
- V4 Ökologische Baubegleitung bei der Fällung der Bäume und Umbauten an den Gebäuden. (Ist ein Baum nicht einsehbar muss der Baum unter Anwesenheit fachkundiger Personen (ökologische Baubegleitung) auf Bodenhöhe abgesägt und vorsichtig hingelegt werden. Dann muss der Baum auf Höhlungen untersucht werden und potenzielle Höhlungen müssen im Anschluss so weit wie möglich mittels Endoskopkamera kontrolliert werden oder bei einer nicht vollständigen Einsehbarkeit wird empfohlen, die Höhle kurzfristig zu verschließen und den Stamm vorsichtig an einem anderen Baum unweit des Eingriffs senkrecht anzulehnen und mit Spanngurten zu fixieren. Danach wird die Höhle wieder geöffnet werden und potenziell anwesende Fledermäuse können Ausweichquartiere aufsuchen oder den ausgehöhlten Stamm weiterhin nutzen.)
- V5 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V6 Fledermausfreundliche Beleuchtung. Die dazu benötigten Vorgaben sind dem „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ von EURO-BATS aus dem Jahre 2019 zu entnehmen. Es muss zum Beispiel dynamische Beleuchtungssysteme und gerichtete Lampen verwendet werden, die nur die notwendigen Bereiche beleuchtet. Zudem ist die Beleuchtung so anzuordnen, dass dunkle Rückzugsgebiet und Durchflugkorridore bleiben. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV- Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K dürfen nicht eingesetzt werden.
- V7 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V8 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V9 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V10 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V11 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V12 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V13 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahme 1 (K1): Randliche Eingrünung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung 'Randliche Eingrünung' dienen der äußeren Gebietsrandeingrünung des Plangebiets.

Gemäß Planzeichnung sind in den dafür gekennzeichneten Flächen des Plangebietes Strauchpflanzungen mit einer Breite von 3,0 m (Strauchpflanzung 3-reihig) (in Teilen 1,5 m (Strauchpflanzung 2-reihig) anzulegen.

Ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz).

Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren.

Externe Kompensationsmaßnahme (K)

Maßnahme 2 (K2): Weiterentwicklung einer BNatSchG geschützten Magerwiese

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Magerwiese im Erhaltungszustand C (Gemarkung Brockscheid, Flur 5 FS 27,28 und 30) aufgewertet. Ziel ist es diese in den Erhaltungszustand A-B zubringen und dauerhaft zu erhalten. Dazu orientiert sich folgende Maßnahmenbeschreibung an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe möglich, sobald die Wiese genügend angewachsen ist
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn durch Schafe nicht genug abgefressen wird
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

1.7.2 Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen:

Sämtliche landespflegerischen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Abschluss der Hochbauarbeiten umzusetzen.

1.7.3 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasser-durchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen zu leiten (nach ATV 118).

1.7.4 Innere Durchgrünung:

Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang und 5 Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

1.7.5 Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist die herzustellenden Rückhaltemaßnahme in Erdbauweise, mit wechselfeuchten Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen in naturnaher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist das Nachbarschaftsrecht RLP zu beachten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einzelstehende Werbeträger an der Stätte der Leistung dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und eine Ansichtsfläche von 3 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind mindestens 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Pro Fassade eines Gebäudes wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 2% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig.

1.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

1.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall und Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von 3 m gemessen von dem tiefsten Fußpunkt der tiefst gelegenen Stützmauer auf einem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Oberkante der höchstgelegenen Stützmauer auf demselben Grundstück nicht überschreiten.

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
5. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume und Gehölze im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar entfernt werden.

D. ANHANG

PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Artenlisten in der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt
OG Brockscheid
Brockscheid, den2026

.....
André Becker
Ortsbürgermeister