

---

# STADT KAISERSESCH



## BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

„OBER DEM DÜNGENHEIMER WEG“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Satzung nach § 10 (1) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan „Ober dem Düngenheimer Weg“  
Stadt Kaisersesch  
Textfestsetzungen

**Stand:**

24.04.2018

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 (5) BauNVO).....	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO).....	7
5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB) .....	7
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	7
7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	8
8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	10
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO) .....	10
1	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO) .....	10
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	10
	ANHANG .....	14

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

#### (1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein **eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>e</sub>** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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, B und 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 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**

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ am Tag/in der Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup> in Richtung der Sektoren		
	A 290° bis 90°	B 90° bis 221°	C 221° bis 290°
GE 1	59/44	58/43	57/42
GE 2	63/48	62/47	61/46
GE 3	63/48	62/47	61/46
GE 4	68/53	67/52	66/51

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.

$$L_r \leq LIK$$

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten LEK der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $\Delta L$  im Vollraum für jede

Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort. Hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die DIN 45691 (Dezember 2006) verwiesen.

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 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach §31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr 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.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionskontingent LIK überschreitet, soweit sichergestellt ist, dass die festgesetzten Schutzziele eingehalten werden.

Unter den definierten Schutzziele ist hier keine Überschreitung der in Abhängigkeit der Gebietsnutzung zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel der gewerblichen Gesamtbelastung an einem maßgeblichen Immissionsort zu verstehen.

(2) Unzulässig sind

1. folgende Gewerbebetriebe aller Art:

- a. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).
- b. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c. Schank- und Speisewirtschaften. Hiervon ausgenommen sind lediglich mobile Imbissstände, die allgemein zulässig sind.
- d. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
- e. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimente gemäß der „Kaisersescher Liste“ (siehe Anhang).

2. Anlagen für sportliche Zwecke,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

4. Vergnügungsstätten,

5. Photovoltaikanlagen, die nicht am und/ oder auf dem Gebäude angebracht sind.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm

gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

### (1) Grundflächen- und Baumassenzahl

Es sind folgende höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt:

- GRZ = 0,8
- BMZ = 

8,0
-----

### (2) Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit GH = 14 m festgesetzt und wird wie folgt ermittelt:

#### Talseitige Erschließung

Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß der höchsten, talseitig an das jeweilige Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

#### Bergseitige Erschließung

Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß der höchsten, bergseitig an das jeweilige Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf einem Fünftel der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit die festgesetzte Höhe unter Berücksichtigung der vorgenannten Regelungen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m überschreiten.

## 3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 (5) BauNVO)**

### (1) Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit den landesrechtlich geregelten seitlichen Grenzabständen zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

### (2) Bauverbotszone zur L 52 und L 98

Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Bauverbotszonen gemäß § 22 Landesstraßengesetz zur L 52 und L 98 sind von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Werbeanlagen u.ä.) frei zu halten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen gemäß der in Absatz 3 angeführten Definition.

(3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) **Werbeanlagen** sind nur bis 2 m an die angrenzende Straßenbegrenzungslinie und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m sowie einer Gesamtfläche von 5 m<sup>2</sup> je Einzelanlage zulässig.
- b) **Einfriedungen** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

Hinweis:

Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**

(1) Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

(1) Anschlussverbot

Von dem jeweiligen Betriebsgrundstück sind zu den angrenzenden Verkehrsflächen der L 52 und L 98 keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wird die dauerhafte Erhaltung und Pflege von bereits vorhandenen Streuobstflächen für die Dauer von 15 Jahren auf den nachfolgend angeführten Flurstücken festgesetzt.

1. Gemarkung Kaisersesch, Flur 9, Nr. 176 Größe (5.527 m<sup>2</sup>),
2. Gemarkung Kaisersesch, Flur 9, Nr. 177 (Größe 4.643 m<sup>2</sup>) und
3. Gemarkung Eulgem Flur 1, Nr. 116 (Größe 12.929 m<sup>2</sup>).

Hinweis:

Die zu treffenden Fürsorgemaßnahmen zwecks der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung des Zustandes von Natur und Landschaft sind im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, Kapitel 7.3 „Ersatzmaßnahme (EM): Pflege und Entwicklung von Streuobstwiese“ sowie in der Begründung in Kapitel B 2.1 unter „Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft angeführt.“

**7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**(1) Randliche Eingrünung**

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein Grünstreifen in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Dabei sind Sträucher (80%) und Heister (20%) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die in Textfestsetzung A 3 (3) b) angeführten Einfriedungen.

Vorzugsweise sollen Pflanzen der in Absatz 3 angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

**(2) Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke**

Auf den Betriebsgrundstücken sind mindestens 10% der Grundflächen, vorzugsweise entlang den Grundstücksgrenzen, als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe A 7, Absatz 1), sind bei der Berechnung des 10-prozentigen Grünanteils mit anzurechnen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der in Absatz 3 angeführten Pflanzenliste verwendet werden. Hierbei hat der Baumanteil mindestens 1/3 zu betragen.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

**(3) Pflanzenlisten**

Bäume I. Größenordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>



Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume I. Größenordnung  
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm  
Heister: 2xv., o.B., H. 150-200 cm
- Bäume II. Größenordnung und Wildobst  
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Sträucher:  
Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

(4) Überstellung von Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.

Vorzugsweise sollen nachfolgende Baumarten verwendet werden:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

**8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken zulässig.

---

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB i.V.m. § 88 LBAUO)**

---

**1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sowie freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe von höchstens 14 m nicht überschreiten (siehe Textfestsetzung A, Ziffer 2, Absatz 2).

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird ermittelt zwischen der angrenzenden Geländeoberfläche und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

Die Anbringung auf Dächern sowie an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

---

**C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
3. In der Nähe des Planungsbereiches sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, archäologische Denkmäler bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass auch innerhalb des Plangebietes archäologische Fundstellen vorhanden sind, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 (1) DSchG RLP).

Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 (2) DSchG RLP). Vor Beginn der Ausbau- und Erschlie-

ßungsmaßnahmen wird frühzeitig die Abstimmung mit der der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/ 66753000 empfohlen.“

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 - 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baugebietsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp) oder 0261/ 66753000 zu richten.

Der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen (z.B. Geoprospektion) verpflichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) wird empfohlen.

5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 17731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

7. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 22.08.2016 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Bruno“, „Conrad“ und „Schöne Aussicht“ liegt.

Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Eulgem, Flur 1, Flurstück 116 liegt ebenfalls im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Bruno“, während die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kaisersesch, Flur 9, Flurstück 176 sowie 177 von den Bergwerksfeldern „Brandenburg“ und „Clemens“ überdeckt wird.

Aktuelle Kenntnisse über den letzten Eigentümer liegen der Fachbehörde nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern liegen der Fachbehörde ebenfalls keine Dokumentationen und Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Ebenso wird auf den Abbau von Dachschiefer verwiesen.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, empfiehlt die Fachbehörde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers für

eine objektbezogene Baugrunduntersuchung.

8. In den Straße und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von mindestens 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9. Innerhalb der L 52 verlaufen Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH, die bei der weiteren Planung und Umsetzung in der Ebene der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Der Verlauf der Leitungstrassen ist in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel A 6.3, im dort abgebildeten Lageplan zu entnehmen.

10. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 16 der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kaisersesch dort selbst durch private, ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- und/oder Nutzungseinrichtungen bewirtschaftet werden. Dies kann entsprechend der festzustellenden Versickerungseigenschaften des Untergrundes z. B. durch Mulden, Rigolen oder unterirdische Versickerungsblöcke erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden. Nur soweit nachweislich keine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Sinne des § 16 der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde erfolgen kann, ist die Ableitung in eine öffentliche Abwasseranlage – ggf. nach vorheriger privater Rückhaltung – gestattet.

Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung hingewiesen:

- Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005
- Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007
- Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk anzuzeigen

11. Zur Berücksichtigung von Belangen der Kreiswerke Cochem-Zell, des Gesundheitsamtes Cochem-Zell sowie zum Brandschutz wird auf die Anhang, Ziffern 1 bis 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Ausgefertigt Kaisersesch, den

---

(Gerhard Weber, Stadtbürgermeister)

(Siegel)

Erstellt  
Polch, den 24.04.2018



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch  
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574  
[west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)  
[www.west-stadtplaner.de](http://www.west-stadtplaner.de)



---

## ANHANG

---

Gemäß dem Konzept zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Kaisersesch, Kapitel 7.6 „Festlegung der Sortimentsliste“ gilt folgende Sortimentsliste innenstadtrelevanter Sortimente

1. Nahrungs- und Genussmittel (hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Obst und Gemüse als Randsortiment in Gärtnereien und Gartenbaubetrieben und Hofläden), Getränke\*
2. Drogeriewaren/Kosmetikartikel/Pharmazeutika, Sanitätswaren,
3. Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik
4. Bücher, Zeitschriften/Zeitungen, Papier/Schreibwaren, Büroartikel
5. Baby-/Kinderartikel
6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
7. Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
8. Foto/Optik
9. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten
10. Musikalienhandel
11. Uhren/Schmuck
12. Spielwaren/Sportartikel (mit Ausnahme von Sportgroßgeräten)
13. Schnittblumen/Blumen (hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Blumen in Gärtnereien und Gartenbaubetrieben und Hofläden)
14. Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.