



# Ortsgemeinde Daleiden

Verbandsgemeinde Arzfeld

## Bebauungsplan „Olmscheider Weg“

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB  
Regelverfahren

**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 10. Juni 2025**

**Entwurf**

---

### ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



Ingenieurgesellschaft für  
Städtebau und  
Umweltplanung mbH

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche 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	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	4
1.5	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung .....	4
1.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	4
1.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	5
1.8	Grünordnerische Maßnahmen (Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG) .....	5
<b>2</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Pflanzenliste .....</b>	<b>9</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

### I. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

### II. Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### III. Unzulässig sind:

1. Tankstellen<sup>1</sup>,
2. Vergnügungsstätten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) gemäß § 18 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).

Die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird laut Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Gebäudehöhe als Höchstmaß folgendermaßen festgesetzt:

**Maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) = 12,00 m**

1

Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante der Dachkonstruktion).

Das festgesetzte Höchstmaß gilt sowohl für Haupt-, als auch für Nebenbaukörper, wie z.B. Anbauten, Garagen usw.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

### 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der eigens für die Versorgungseinrichtungen festgesetzten Flächen zulässig.

### 1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Streifen von 20,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 410 und ein Streifen von 15,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 12 festgesetzt, der im Sinne einer Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) RLP von Bebauung freizuhalten ist.

### 1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten auf die Kreis- und Landstraße grundsätzlich unzulässig.

## 1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

## 1.8 Grünordnerische Maßnahmen (Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG)

### 1.8.1 Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 BauGB)

#### Randliche Heckeneingrünung

Auf privaten Grünflächen sind dichte Anpflanzungen von Sträuchern als geschlossene Gehölzbestände anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> sind hierzu auf dieser Fläche 50 Sträucher im gestuften Aufbau zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen

### 1.8.2 Maßnahmen auf privaten Baugrundstücken

#### Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung von Kfz-Stellplätzen ist je acht Stellplätze ein Alleebaum innerhalb oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zur Stellplatzanlage zu pflanzen.

### 1.8.3 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13-18 BNatSchG)

Die ‚Randliche Heckeneingrünung‘ sowie die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Pflanzliste

## 2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Die durch den Eingriff notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf folgenden externen Kompensationsflächen:  
Gemarkung Daleiden, Flur 13, Flurstück 57
  - Wiederaufforstung eines naturnahen Laubwaldes (ca. 6.800 m<sup>2</sup>)
  - Entwicklung eines Waldsaums (ca. 3.200 m<sup>2</sup>)
2. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
6. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Auch hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
8. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
9. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten. Temporäre Baueinrichtungsflächen sind nur auf unproblematischen Flächen zu errichten und nach Fertigstellung der Maßnahme wieder in den Ursprungszustand zu versetzen.
10. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
11. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSCHG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.  
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten 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 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

12. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.
13. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
14. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
15. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
16. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
17. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.
18. Hecken- und Baumrückschnitte sowie Rodungen (z.B. zur Baufeldfreimachung, Gehölzpflege etc.) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die Entsorgung jeglicher Abfälle in den Gehölzstreifen (Gartenabfälle, Grüngut, Hausabfälle etc.) und eine Einbeziehung der ggf. festgesetzten Kompensationsflächen in den Freizeitbereich sind unzulässig.

19. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
20. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 39 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

21. 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.

### 3 Pflanzenliste

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier der Westeifel, zu verwenden (aufgrund § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

#### Randliche Heckeneingrünung:

Sträucher - 2 × verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

#### Stellplatzbegrünung:

Alleebäume - Hochstämme für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 20 cm:

<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	-	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhofs Glorie'	-	Straßen-Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

**„Olmscheider Weg“**  
der Ortsgemeinde Daleiden.

Daleiden, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Herbert Maus  
(Ortsbürgermeister)

---

### Ausfertigung

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

Daleiden, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Herbert Maus  
(Ortsbürgermeister)