

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
„Lebensmittel Vollsortimenter – Kleine Flürchen“,  
Ortsgemeinde Herschbach**

## INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)  | 1 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 11 BauNVO)  | 1 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)  | 1 |
| 1.3 | Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)  | 1 |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)   | 1 |
| 1.5 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 2 |
| 1.6 | Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                                       | 5 |
| 2.  | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)                                    | 6 |
| 2.1 | Einfriedungen  | 6 |
| 2.2 | Werbeanlagen   | 6 |
| 3.  | Hinweise   | 6 |
| 4.  | Verfahrensablauf   | 8 |



## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 11 BauNVO)**

SO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung ‚Lebensmittel Einzelhandel als Vollsortimenter‘ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den angegliederten Rand- und Zusatzsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m<sup>2</sup>

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,5.

Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 bis zu max. 50% ist zulässig.

#### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 12,00 m begrenzt

Die Gebäudehöhe wird als Oberkante der Dachkonstruktion, bzw. als Oberkante der Attika bei Flachdächern definiert.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigausbau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Zufahrt von ‚Wiedstraße‘, gemittelte Höhe).

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Lüftungsanlagen usw.) bis zu einer Höhe von 2,00 m ist zulässig.

#### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

### **1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.



Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Einzäunungen, Geländemodellierungen sowie Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Sicherung der Grünanlagen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, sind Überdachungen von Stellplatzanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Aufstellung von bis zu 3 überdachten Einkaufswagenboxen.

### **1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverlust und die maximal entstehende Versiegelung dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurück gehen.

Die Bezeichnungen entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht (BöFa Juli 2025).

#### **1.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs**

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen von verschiedenen Baubegleitungen durch eine/n sach- und fachkundige/n Mitarbeiter/in zu gewährleisten. Hierbei ist eine naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung (Ökologische Baubegleitung) erforderlich. Die ausführlichen Vorgaben im Umweltbericht sind einzuhalten.

##### V1: Amphibienzaun, Installation vor der Baufeldräumung

Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen, insbesondere des Nördlichen Kammolchs, wurde im März 2024, vorlaufend zu den geplanten Rodungsarbeiten, ein Amphibienzaun mit einseitiger Übersteighilfe um den Eingriffsbereich aufgestellt. Der Zaun verbleibt über die gesamte Bauzeit und muss in regelmäßigen Abständen auf Funktionalität hin überprüft werden. Eine Einzäunung in Richtung Südwest und Südost ist ausreichend.

##### V2: Baufeldräumung, Bauzeitenregelung und Baumhöhlenkontrolle

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind die Baufeldgrenzen einzumessen und sichtbar abzapflocken oder mit einem Bauzaun zu sichern.

Zur Verhinderung von baubedingten Tötungen von Tieren oder der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind Wald-/ Gehölzfällungen sofern sie unvermeidbar sind, gemäß BNatSchG außerhalb der Aktivitätsphasen von Fledermaus- und Vogelarten im Schwerpunkt der vegetationsfreien Zeit von Anfang November bis Ende Februar (Stichtag 29.02.) durchzuführen. Zu rodende Bäume sind vorab auf potentielle Quartiere zu kontrollieren.



Wird ein potentiell Fledermausrevier gefunden, ist dieses auf Vorkommen von Fledermäusen durch fachkundiges Personal zu untersuchen. Falls Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt werden, muss sich die Rodung verzögern, bis der Ausflug stattgefunden hat.

Ruheplätze von Vögeln in Baumhöhlen sind auch außerhalb der Brutphase durch fachkundige Personen zu kontrollieren. Sollten sich Vogelarten in den Baumhöhlen befinden, muss sich die Rodung verzögern, bis der Ausflug stattgefunden hat. Die Maßnahme ist durch einen Ornithologen zu begleiten.

Unbesetzte Höhlenbäume sind unmittelbar zu fällen oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

#### V3: Schutz und Erhalt von randständigen Altbäumen

Im Rahmen der Bauausführung ist die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung sicher zu stellen, die die naturschutzfachliche Umsetzung und Einweisung der beauftragten Baufirma vor Ort vornimmt und kontrolliert. Vor Baubeginn sind die Rodungsflächen mit der Umweltbaubegleitung abzugehen und randständige Altbäume sowie Höhlen- und Spalten zu kennzeichnen.

#### V3.1: Erhalt der Bestandsstruktur auf Kompensationsfläche I

Damit die Kompensationsfläche I ihre ökologische Funktion weiterhin erfüllen kann, ist die allgemeine Struktur des Bestandes zu erhalten. Im Rahmen der Verkehrssicherung muss eine sorgfältige Abwägung zwischen den Interessen der Verkehrssicherung und dem Erhalt der Bäume für den Artenschutz stattfinden. Es sind jährliche Kontrollen durch eine fachkundige Person durchzuführen und zu dokumentieren, ob der Erhalt der Bestandsstruktur und die Verkehrssicherheit gegeben ist.

Die Entnahme von Ästen, Kronen- oder Stammbereichen ist vorzuziehen, die Fällung von Einzelbäumen stellt nur eine Ausnahme dar. Im Rahmen der Verkehrssicherung entnommenes Holz ist in der Kompensationsfläche I liegen zu lassen.

Vorhandene Lichtungen und Baumlücken, die durch Entnahme (sowohl beim Bau als auch bei der Verkehrssicherung) entstehen, sind mit heimischen Laubgehölzen regionaler Herkunft im Verband 2,5 x 2 m Pflanzfenster zu unterpflanzen.

Die Unterpflanzungen sind jährlich zu überprüfen. Bei großflächigem Ausfall sind sie zu ersetzen. Artenliste: Birke (*Betula pendula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*) StU 10-12 cm.

#### V4: Versetzen und Umlagern von stehendem und liegendem Totholz

Als populationsstützende Maßnahme sind die Flächen im Eingriffsgebiet vor Rodungsbeginn abzugehen und tote Stämme sowie alte Baumstubben zu identifizieren, zu entnehmen und seitlich des Baufelds abzulegen. Diese Strukturen sind in angrenzende Flächen einzubinden und verbleiben dadurch als Habitatelemente im Wald. Die Umsetzung ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung durch eine/n sach- und fachkundige/n Bearbeiter/in zu gewährleisten.



#### V5: Reduktion von Lichtemissionen

Zum Schutz der Arten in umliegenden Gehölzstrukturen ist auf eine reduzierte, zeitlich begrenzte und emissionsarme Beleuchtung zu achten. Insbesondere ist auf insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Na-Niederdrucklampen/ NA-Hochdrucklampen mit warmweißen LED) und eine Abschirmung der Kompensationsflächen und des westlich angrenzenden strukturierten Offenlandes zu achten. Die Beleuchtung ist auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren.

#### V8: Schutz des Bodens

Gemäß § 1a Abs. 7 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DIN 19639 und der DIN 19731 bei der Bauausführung zu beachten.

### **1.5.2 Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation des Verlusts an Pappelmischwald werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Die Vorgaben aus dem Umweltbericht sind einzuhalten.

#### **Kompensationsfläche I**

##### A7: Verbesserung der vorhandenen Waldstruktur

Im Zuge der Rodung der Eingriffsfläche soll in der vorhandenen Waldstruktur durch die Anlage von Totholzhaufen eine Erhöhung des Quartierangebotes für Amphibien entstehen. Dazu werden anfallendes Astwerk und Wurzelstubben an besonnten Stellen aufgehäuft.

#### **Kompensationsfläche II**

##### A6<sub>CEF</sub>: Waldstillegung mit Erhöhung des Quartierangebots durch Nisthilfen

Für jeden im Eingriffsbereich gefällten Baum mit geeigneten Höhlen und/oder Spalten für höhlenbewohnende Vogelarten ist ein Ersatz in Form von geeigneten Nisthilfen zu schaffen. Pro entfallene Höhle sind jeweils ein Nistkasten für Vögel und ein Fledermauskasten aufzuhängen. Details siehe Umweltbericht.

##### A6.1: Verbringung von Habitatbäumen

Im Eingriffsbereich identifizierte Habitatbäume werden gekennzeichnet, auf Besatz kontrolliert (V2), anschließend gefällt und in die Kompensationsfläche verbracht. An geeigneten Stellen werden die Baumstämme mit Höhlen- und Spaltenstrukturen aufgestellt.

#### **Kompensationsfläche III**

##### A15: Aufwertung von Grünland

Zum Ausgleich der Biotopwertpunkte wurde eine Parzelle in der Gemarkung Herschbach, Flur 24, Flurstück 51 zur Aufwertung gesichert.

Die Fläche ist im Vollherbst erst umzubrechen und mit neuem autochthonem Saatgut der Region 7 Rheinisches Bergland mit hohem Kräuteranteil einzusäen. Die



Fläche ist in den ersten Jahren mindestens dreimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren, um eine Ausmagerung zu erreichen und den Kräuteranteil zu begünstigen.

Nach dem Erreichen des Zielzustands ist die Fläche durch eine ein- bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgut zu pflegen.

### 1.5.3 Gestaltungsmaßnahmen

#### G10: Regenrückhaltebecken

Die Bereiche des Regenrückhaltebeckens sind mit Regiosaatgutmischungen der Region 7 - Rheinisches Bergland (FLL 2014) anzusäen.

#### G11: Einsaat nicht versiegelter Flächen

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind zu begrünen und zu unterhalten.

### 1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### G12: Gestaltung Flächen mit Pflanzgebot

Die Flächen mit Pflanzgebot sowohl in den privaten Grünflächen sowie im Sondergebiet sind mit Hecken heimischer Arten zu bepflanzen.

Die Gehölzstrukturen werden in Strauchgruppen von je drei Sträuchern, 2 x verpflanzte Heister 100 – 125 cm (Pflanzmaß 1 Strauch/ 2,5 qm).

Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 auszuführen.  
Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland.

Geeignete Arten sind:

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna – Weißdorn
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus – Wasserschneeball

#### G13: Gestaltung Parkplatz

Je 4 Stellplätze ist ein standortgeeigneter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 40 Bäume zu setzen. Die Bäume sind mit jeweils min. 8 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat in eine un-



befestigte Baumscheibe oder in eine Grünfläche zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

Geeignete Arten sind:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia- Eberesche

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

### **2.1 Einfriedungen**

Zaunanlagen sind in den straßenabgewandten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen ab anstehendem Boden, zulässig.

### **2.2 Werbeanlagen**

Freistehende und gebäudebezogene Anlagen der Außenwerbung sind generell zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind mit einem Abstand von min. 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einer maximalen Höhe von 16,00 m ab OK Fertigungsbau Gelände zulässig. In der Bauverbotszone zur Landesstraße (20 m zum Fahrbahnrand) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel, bewegende Strukturen etc.) sowie Fremdwerbung sind im Nahbereich des öffentlichen Verkehrsraums nicht zulässig. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.

## **3. Hinweise**

### **Blendwirkung**

Beleuchtungsanlagen von Zufahrten, Parkplätzen etc. sind blendfrei zum öffentlichen Straßenraum anzulegen.

Eine Blendwirkung durch Photovoltaikmodule auf der Kreisstraße L 305 ist durch entsprechende Ausrichtung der Module zu verhindern.





### **Boden und Baugrund**

Der Geltungsbereich wird von auf dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Bergflur kons.“ überdeckt. Außerdem sind ehemalige, wiederverfüllte Abbaubereiche aus ehemaligen Betriebsanlagen aus dem Quarzittagebau teilweise dokumentiert und es befinden sich drei Tagesöffnungen im Geltungsbereich. Aktueller Bergbau unter Aufsicht erfolgt nicht.

Daher ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen, Setzungen und geänderten Grundwasserhorizonten zu rechnen. Die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens unter Beachtung der DIN 1054, der DIN EN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 wird empfohlen.

Es wird auf das Geologiedatengesetz hingewiesen. Für die Anzeige von Bohrungen und Übermittlung der Geodaten an das Landesamt für Geologie und Bergbau steht das Online-Portal zur Verfügung: <https://geoldg.lgb-rlp.de>.

### **Pflanzenschutzmittel**

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 Abs. 1, wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

1. schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
2. sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt, hat.

### **Sammlung von Niederschlagswasser**

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

### **Amphibienzaun**

Um die Anwesenheit von Menschen und Haustieren auf den Kompensationsflächen I und II sowie auf dem strukturierten Offenland zu reduzieren, ist die Anlage eines Zaunes empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet wird aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdbauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz anzuzeigen. Die Direktion ist unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu erreichen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).



#### 4. Verfahrensablauf

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 23.06.2025              |
| Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB:       | 16.10.2025              |
| Beteiligung der Öffentlichkeit:   | 30.10.2025 - 01.12.2025 |
| Beteiligung der Behörden:   | 23.10.2025 - 01.12.2025 |
| Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: | 08.12.2025              |
| Satzungsbeschluss Ortsgemeinderat Herschbach:                               | 08.12.2025              |

Herschbach, den 12.12.2025

.....  
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)