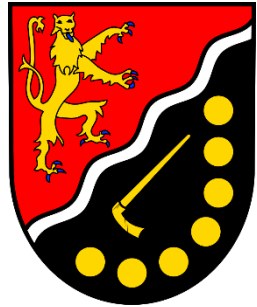


---

**ORTSGEMEINDE ROTH**



**BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET  
ZIEGENMORGEN“**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Roth  
Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Ziegenmorgen“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

August 2026

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|                                                                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                                                                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO) .....                                                                                                       | 4         |
| 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) .....                                                                                                                                                                                      | 4         |
| 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) .....                                                                                                                                        | 5         |
| 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....                                                                                                                                                                                   | 5         |
| 2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) .....                                                                                                                                                                                     | 5         |
| 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....                                                                                                                                                                             | 5         |
| 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....                                                                                                                     | 5         |
| 3.1 Baugrenzen .....                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| 3.2 Einfriedungen.....                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 3.3 Bauverbotszone zur B62.....                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahren (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO).....                                                                                  | 6         |
| 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze .....                                                                                                                                                                                    | 6         |
| 4.2 Garagen.....                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) ..... | 6         |
| 5.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke .....                                                                                                                                                                     | 6         |
| 5.2 Überstellung von Stellplatzflächen .....                                                                                                                                                                              | 7         |
| 5.3 Entwicklung und Erhaltung von extensivem Grünland.....                                                                                                                                                                | 7         |
| <b>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO) .....</b>                                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| 1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO).....                                                                                                                                                                                | 8         |
| <b>C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>                                                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| <b>D. Anhang - Pflanzliste .....</b>                                                                                                                                                                                      | <b>10</b> |
| <b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>12</b> |

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog:

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1. Gewerbebetriebe aller Art (außer den unter Ziffer 3.1 genannten Gewerbebetrieben) einschließlich gebäudeabhängiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe,
- 1.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.3. Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Unzulässig sind:

3.1. Gewerbebetriebe aller Art wie folgt:

- 3.1.1. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- 3.1.2. Einzelhandelsbetriebe

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), sofern

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
- ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte angeboten werden,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

3.1.3. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,

3.1.4. selbstständige Anlagen der Außenwerbung (= selbstständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben.

- 3.2. Tankstellen,
- 3.3. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 3.4. Vergnügungsstätten,
- 3.5. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die nicht am und / oder auf dem Gebäude angebracht sind (= gebäudeunabhängige Anlagen).

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

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit  $GRZ = 0,8$  festgesetzt.

### **2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)**

Die höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) ist mit  $BMZ = 10,0$  festgesetzt.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

#### **(1) Gebäudehöhe (GH):**

Die höchstzulässige Höhe von Gebäuden (GH) ist definiert als das Abstandsmaß des in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunktes (siehe Hinweis unten) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a. bei Gebäuden mit geneigtem Dach:
  - bis Oberkante First
- b. bei Gebäuden mit Flachdach:
  - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
  - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika)

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen für die in Ziff. a und b genannten Gebäude ist mit  $GH = 12,0$  m festgesetzt.

#### **(2) Hinweis:**

Der untere Maßbezugspunkt wird im weiteren Verfahren abschließend bestimmt und für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt.

## **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

### **3.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Latten-,

Pfahlzaun u.ä.) oder in Form von Hecken zulässig. Vollflächig bzw. geschlossene Einfriedungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

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.

### **3.3 Bauverbotszone zur B62**

Die in der Planurkunde gemäß § 9 (6) BauGB redaktionell dargestellte Bauverbotszone zur B62 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Werbeanlagen u.ä.) freizuhalten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen:

- Einfriedungen gemäß der Textfestsetzung A.3.2 und
- niveaugleich ausgebildete bauliche Anlagen wie Stellplätze und Lagerflächen ohne Ein- und Ausfahrt zur B62.

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

### **4.1 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu der an das jeweilige Betriebsgrundstück angrenzenden Straßenbegrenzung der Planstraße A ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

### **4.2 Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **5.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke**

Auf den Betriebsgrundstücken sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der im Anhang 1 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.

Die Maßnahme ist ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen

## 5.2 Überstellung von Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein regionstypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz und Baumschutzsysteme zu sichern.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Die Maßnahme ist spätestens bis zur gewerbemäßigen Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gewerbegrundstücks umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und entsprechend den übrigen Vorgaben zu bewirtschaften.

Es sollen vorzugsweise Bäume und Pflanzen der im Anhang 1 angeführten Pflanzliste verwendet werden.

### **Hinweis:**

Der Nachweis zum Baumschutzsystem hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

## 5.3 Entwicklung und Erhaltung von extensivem Grünland

Die innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist spätestens bis zur gewerbemäßigen Gebrauchsfertigkeit des ersten Gewerbegrundstücks umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und entsprechend den übrigen Vorgaben zu bewirtschaften.

### **Hinweise zur Entwicklung und Erhaltung:**

- Für die Ansaat ist ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut aus der Ursprungsregion 7 (UG 7) gemäß § 40 (1) BNatSchG zu verwenden, das entweder gekauft (z.B. Rieger-Hofmann, Saaten-Zeller) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden kann (Mahdgutübertragung).
- Die Saatgutmischung muss gebietsheimisch sein und ein ausgewogenes Verhältnis von etwa 30 % krautigen Wildblumen und 70 % Wildgräsern mit mindestens 30 Arten aufweisen.
- Als geeignete Aussaatzeiträume gelten insbesondere Februar bis April sowie August bis September, jeweils vor Beginn feucht-warmer Wetterphasen.
- Eine bodenschonende Vorbereitung der Fläche ist bei Bedarf durchzuführen.
- Zur dauerhaften Etablierung und Pflege des Grünlandes ist eine extensive Nutzung sicherzustellen. Diese soll vorzugsweise durch Beweidung mit Schafen erfolgen (zwei bis drei Durchgänge pro Jahr, keine Überweidung). Alternativ ist eine zweimalige Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähguts zulässig.
- Der Einsatz von Düngemitteln sowie chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln (Herbizide, Pestizide) ist unzulässig.

---

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)**

---

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

Für Werbeanlagen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

a. Nicht zulässig sind:

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen, Wechselwerbungen sowie Laserlichtwerbung.

b. Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgebäude ist von der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe des jeweiligen Gebäudes abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe der Gebäude nicht überschreiten.

c. Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 11,0 m und eine Gesamtfläche von 18 m<sup>2</sup> je Einzelanlage aufweisen.

Die Höhe ist als das Abstandsmaß des höchsten Punktes der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 (LBauO) und der obersten Kante der jeweiligen baulichen Anlage definiert.

d. Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

e. Es sind höchstens eine Fahngengruppe aus maximal 4 Einzelfahnen oder zwei Fahngengruppen mit je maximal zwei Einzelfahnen je Gruppe zulässig.

Die Höhe der Fahnenmaste darf eine Höhe von 11,0 m nicht überschreiten.

Die Höhe ist als das Abstandsmaß des höchsten Punktes der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 (LBauO) und der obersten Kante der jeweiligen baulichen Anlage definiert.

---

## **C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

### **1. Mutterboden**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **2. Archäologie**

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16–21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz und sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 6675-3000) zu melden. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens drei

Wochen vorher) anzuzeigen. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation zu ermöglichen; zeitliche Verzögerungen sind ggf. einzuplanen.

3. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein Fachbüro durchführen zu lassen.

4. Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

5. Rodungsverbot

Das Rodungsverbot gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Wintermonate) durchzuführen.

6. Brauchwassernutzung

Die Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Verwendung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke wird empfohlen.

7. Dach- und Fassadenbegrünung

Die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen.

8. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg), Lindenallee 2, 57577 Hamm (Sieg), zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

---

## D. ANHANG - PFLANZLISTE

---

Im Folgenden wird eine Auswahl nicht giftiger Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

### **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 pyrausta</i>   |

### **Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung):**

|                    |                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Apfelsorten</u> | Krügers Dickstiel<br>Gravensteiner<br>Goldparmäne<br>James Grieve<br>Prinz Albrecht von Preußen<br>Schöner von Herrenhut<br>Dülmener Rosenapfel |
| <u>Birnsorten</u>  | Gellerts Butterbirne<br>Gute Luise<br>Köstliche aus Charneux<br>Conference<br>Madame Verté<br>Frühe aus Trévoux                                 |
| <u>Süßkirschen</u> | Braune Leberkirsche<br>Große Schwarze Knorpel<br>Schneiders Späte Knorpelkirsche<br>Büttners rote Knorpelkirsche                                |
| <u>Pflaumen</u>    | Hauszwetsche<br>Ontariopflaume<br>Ersinger Frühzwetsche<br>Wangenheimer Frühzwetsche<br>Zwetsche Hanita                                         |

Mirabelle von Nancy

Quillins Reneklode

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

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

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

Roth, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Thomas Holzer, Ortsbürgermeister)