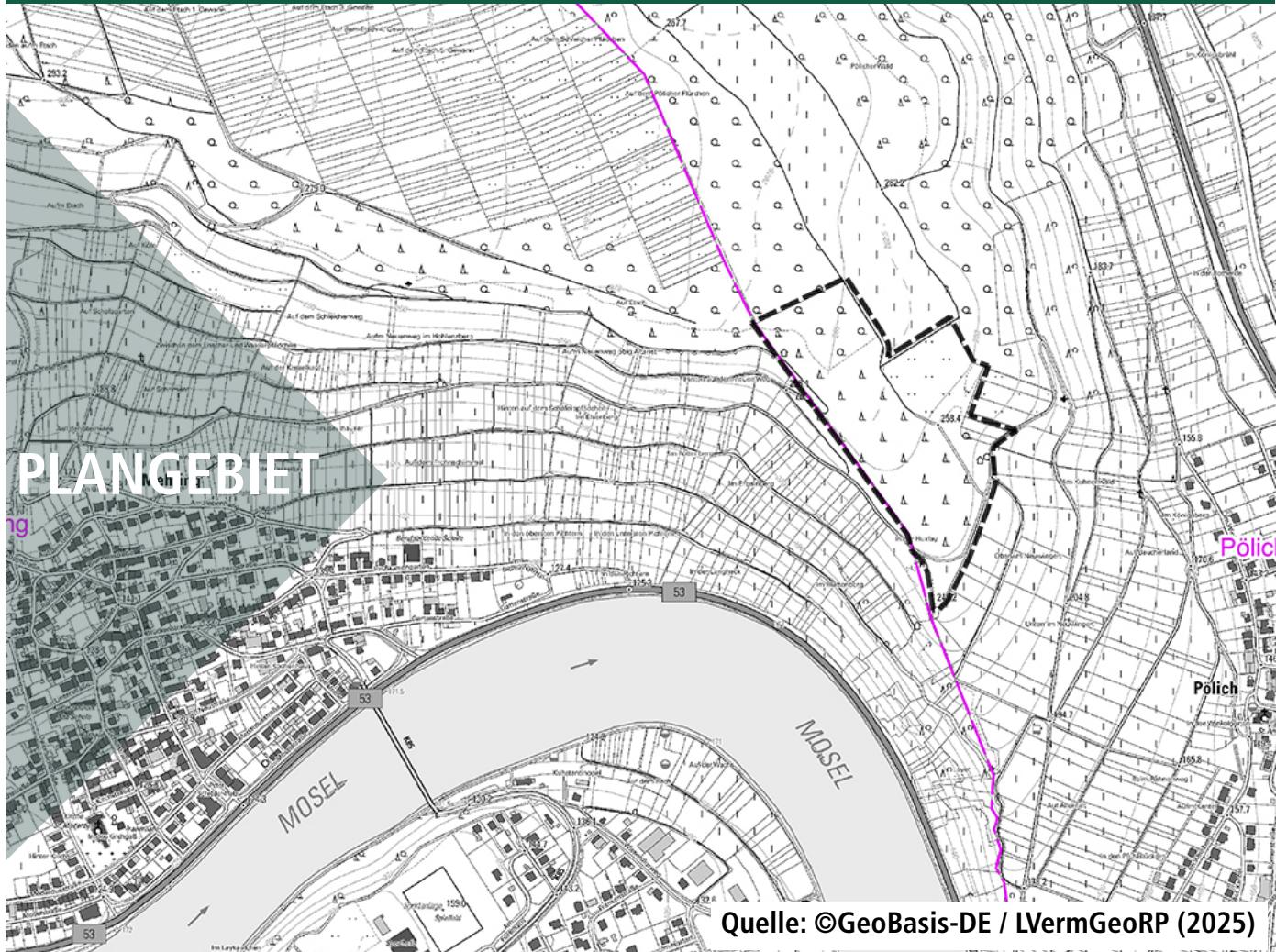


Teil B: Textteil

Huxlay-Plateau, Teilbereich Pölich

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Pölich,
Verbandsgemeinde Schweich



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Pölich
Römerstraße 3
54340 Pölich

Stand der Planung: 25.11.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Pölich, den ____.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Freizeit, Gesundheit, Sport und Erholung	<p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet, hier: Freizeit, Gesundheit, Sport und Erholung festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesundheitspark mit Besucherinformation und Sport- und Spielgeräten, - Finnenbahnen, - Vereinsheim und Veranstaltungshütten mit Sanitäreinrichtungen, Neben- und Geräteraume sowie Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie, - alle Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gesundheitsparks sowie der Vereins- und Veranstaltungshütten notwendig sind, - Trimm-Dich-Pfad mit Sportgeräten, - Fitnessstufen, - Naturlehrpfade, - Schutzhütten, Unterstände und feste Sitzgruppen - Lagerflächen und -einrichtungen, - Warenautomaten, - Stellplätze und Parkplätze, - Verbindungswege, - Zufahrten und Zuwegungen, - temporäre Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für die ordnungsgemäße Durchführung von Veranstaltungen erforderlich sind, - Höhenbusch-Kapelle mit Aussichtspunkt, - Zaunanlagen zur Sicherung einzelner Anlagenteile bzw. Wildschutzzäune. 	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Maximal versiegelbare Grundfläche im sonstigen Sondergebiet	Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Gebäude, Zufahrten u.ä.) im sonstigen Sondergebiet darf maximal 600 qm betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.2. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf I Vollgeschoss begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	<p>Siehe Plan.</p> <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5. Verkehrsflächen für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie zur Erschließung der Sonstigen Sondergebiete „Freizeit, Gesundheit, Sport und Erholung“	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die im Plan als Verkehrsflächen für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie zur Erschließung der Sonstigen Sondergebiete „Freizeit, Gesundheit, Sport und Erholung“ festgesetzten Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung der im Geltungsbereich vorhandenen Freizeitanlagen.</p> <p>Die Nutzung ist beschränkt auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Erschließungsverkehr zur Herstellung, Unterhaltung und zum Betrieb der Freizeitanlagen, - den Besucherverkehr, - land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, - Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr. <p>Die Verkehrsflächen sind so auszubilden, dass sie ganzjährig mit Fahrzeugen des Rettungsdienstes und der Feuerwehr befahrbar sind. Die Anforderungen der DIN 14090 („Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“) und die Vorgaben der zuständigen Brandschutzdienststellen sind einzuhalten.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Mobilfunkmast	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
7. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
8. Öffentliche Grünflächen	<p>Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nutzungen zulässig, die der Freizeit, Gesundheit, Sport und Erholung dienen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sport- und Spielgeräte, - Finnenbahnen, - Trampolin, - Trimm-Dich-Pfad mit Sportgeräten, - alle Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Finnenbahnen, des Trimm-Dich-Pfades und der Naturlehrpfade notwendig sind, - Naturlehrpfade, - feste Sitzgruppen, - Verbindungswege, - Zufahrten und Zuwegungen, - Zaunanlagen zur Sicherung einzelner Anlagenteile bzw. Wildschutzzäune. 	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
9. Flächen für Wald, hier: Klimaschutz- und Erholungswald	<p>Innerhalb der Flächen für Wald, hier: Erholungswald sind Nutzungen zulässig, die der Freizeit, Gesundheit, Sport und Erholung dienen und der Funktion als Erholungswald, lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald und Sichtschutzwald nicht entgegenstehen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sport- und Spielgeräte, - Finnenbahnen, - Trimm-Dich-Pfad mit Sportgeräten, - „Tipi-Dorf“ für pädagogische Zwecke, - alle Nebenanlagen und Einrichtungen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Finnenbahnen, des Trimm-Dich-Pfades, des Tipi-Dorfs und der Naturlehrpfade notwendig sind, - Naturlehrpfade, - feste Sitzgruppen, - Verbindungswege, - Zufahrten und Zuwegungen, - Zaunanlagen zur Sicherung einzelner Anlagenteile bzw. Wildschutzzäune. 	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1.	M1: Entwicklung eines vielstufigen Waldmantels	
10.2.	M2: Entwicklung einer Streuobstwiese	
10.3.	M3: Pflanzung von 3 standortgerechten Laubaum-Hochstämmen	
10.4.	<p>Artenschutz: Rodungen sowie das Entfernen oder starke Zurückschneiden von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Schonzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zulässig. Vor Durchführung von Rodungen oder Gehölzentnahmen sind die betroffenen Gehölze durch einen fachlich qualifizierten Tierökolog*in auf das Vorkommen von Nestern, Höhlen, Quartieren sowie einen möglichen Besatz, insbesondere durch Fledermäuse, Höhlenbrüter, Gartenschläfer und andere streng bzw. besonders geschützte Arten, zu untersuchen und bei artenschutzrechtlicher Unbedenklichkeit freizugeben. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z. B. Nist- oder Höhlenstrukturen) nachgewiesen, sind entsprechende künstliche Nisthilfen bereitzustellen, die die jeweils verlorengehende Funktion ersetzen. Die Anzahl der Nisthilfen hat mindestens dem Verhältnis 1 : 4 (Bestandsstruktur : Nisthilfe) zu entsprechen. Wird ein aktueller Besatz festgestellt, ist vor Ausführung der Maßnahme die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>	
10.5.	<p>Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenzporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p>	
10.6.	<p>Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9).</p>	
10.7.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.1.	<p>Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.</p> <p>Je 5 zusätzliche Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p>	

11.2.	Pflanzenliste: Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Hochstämmige Obstbäume	
11.3.	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	
12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siehe Plan. Die innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehenden Gehölzbestände sind zu dauerhaft erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
13. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Huxlay-Plateau, Teilbereich Mehring“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist eine ausreichend große und wasserdichte Abwassergrube oder eine Kleinkläranlage zu errichten. - Das anfallende Schmutzwasser ist bedarfsweise an die umliegenden Kläranlagen anzuliefern, damit eine fachgerechte Reinigung erfolgen kann. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern und/oder in Retentionszisternen zwischen zu speichern und zur Brauchwassernutzung vorzusehen bzw. zur Löschwasserversorgung vorzuhalten. - Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
15. Kennzeichnung	Siehe Plan. Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Pölich, Hochmark“, die bei der Erfassung im Jahre 1988 als altablasterächtig eingestuft wurde. Für den Bereich der Altablagerung ist zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung aus Sicht der Altlasten und des Bodenschutzes die Erstellung einer orientierenden Untersuchung (vgl. § 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) erforderlich. Aus den Ergebnissen kann sich dann weiterer Handlungsbedarf ergeben.	§ 9 Abs. 5 BauGB
16. Nachrichtliche Übernahme	Wirtschaftswege Die bestehenden Wirtschaftswege (kommunale Parzellen, nicht gewidmet) werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt nicht. Nutzung, Unterhaltung und Zugangsrechte werden durch öffentlich-rechtliche Erschließungsverträge zwischen den Ortsgemeinden und dem Finnenbahn Mehring-Pölich e.V. als Betreiber des Gesundheitsparks geregelt; Wirkungen einer öffentlichen Widmung sind damit nicht verbunden. Zudem wird eine Zuwegungsbaulast für die betreffenden Flurstücke in das Grundbuch eingetragen.	§ 9 Abs. 6 BauGB
17. Hinweise		
17.1.	Bodenschutz Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	

17.2.	<p>Brandschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. - Die ansetzbaren Löschwasser-Entnahmestellen bestimmen sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. - Zu beachten: Schreiben der Kreisverwaltung Trier-Saarburg - Brandschutzdienststelle vom 11.08.2025. - Zu beachten: Schreiben der Verbandsgemeinde Schweich - Fachbereich 4.5 Brand- und Katastrophenschutz vom 11.11.2025. 	
17.3.	<p>Denkmalschutz</p> <p>Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.</p>	
17.4.	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Regelwerke und die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen sind. - Zu beachten: Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) vom 15.08.2025. 	
17.5.	<p>Starkregen / Hochwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basiszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. - Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. 	

17.6.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Ortsgemeinden Mehring und Pölich existieren örtliche Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepte des Planungsbüros Hämme (2024). Die im Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept der Ortsgemeinde Pölich genannten Maßnahmen für das Außengebiet/ Alter Sportplatz sind aus Sicht der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen. - Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen. 	
17.7.	<p>Erneuerbare Energien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten. 	
17.8.	<p>Westnetz GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebietes betreibt die Westnetz GmbH umfangreiche Glasfaser-, Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze. - Zu beachten: Schreiben der Westnetz GmbH vom 25.08.2025. 	
17.9.	<p>Normen, Richtlinien</p> <p>Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich möglich.</p>	