BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FÖHREN
Teilgebiet "In der Acht - 2. Änderung"

Maßstab 1:1000

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1		WA 2	
II	E	II	ED
0,4	(1,0)	0,4	(1,0)
WA 3		WA 3 (AB)	
(II)	H	II	siehe Textl. Fests. 2.3.2
0,4	(1,0)	0,4	(1,0)
WA 4		MI 1	
II	o	II	
0,4	(1,2)	0,6	(1,0)
MI 2		MI 3	
II		II	
0,6	(1,2)	0,8	(1,2)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet — WA

Mischgebiet — MI

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend — II (II)

maximale Firsthöhe — FH max

maximale Traufhöhe — TH max

Füllschema der Nutzungsschablone — ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE | GRUNDFLÄCHENZAHL | (GESCHOSS-FLÄCHENZAHL)

Bereichsbezeichnung, z.B. — WA 1

abweichende Bauweise — (AB)

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise — o

nur Einzelhäuser zulässig — E

nur Hausgruppen zulässig — H

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche — P

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich — V

Zweckbestimmung: Fußweg — FW

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg — WW

Einfahrtbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgänge

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität hier: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche — öG

Private Grünfläche — pG

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zweckbestimmung: Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — W 1

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen) — z.B.: G 1

Anpflanzen Einzelbaum

Anpflanzen Gehölz

Erhalten Einzelbaum

Erhalten Gehölz

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nachrichtliche Übernahme aus dem Kompensationsflächenkataster (KOMON) gemäß LANIS

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

verbindliche Grundstücksgrenzen

Vorhandene Geländehöhe über NN (H) — 200,0

Hauptfirstrichtung

Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen) — E=

Bebauungsvorschlag (H)

Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsstellplätze — St

Garagen — Ga

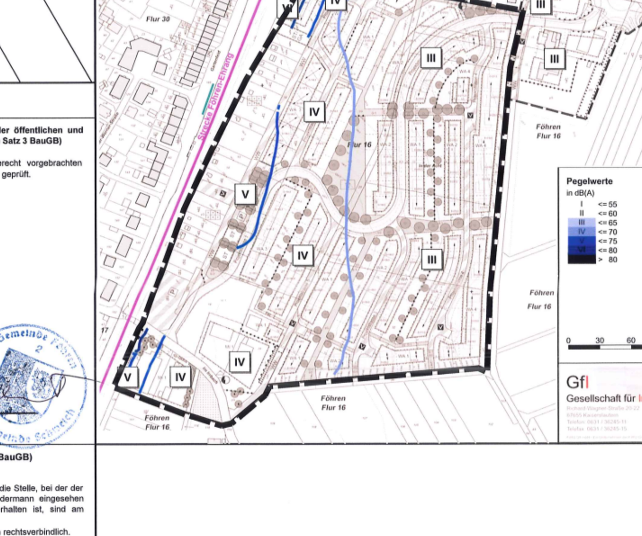
Böschung (gemäß Straßenplanung, IGR AG, Schweich, Feb. 2016)

Grenze der von Bebauung freizuhaltenden Abstandsfläche zum befestigten Fahrbahnrand klassifizierter Straßen gem. § 22 LStrG

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

LÄRMPEGELBEREICHE



VERFAHRENSLEISTE

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl., S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), Berichtigung des Gesetzes vom 12.04.2018 (BGBl. I, S. 472)
6. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
10. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55, 57)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
13. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl., S. 21)
14. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I, S. 3122), Berichtigung des Gesetzes vom 12.04.2018 (BGBl. I, S. 472)
16. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPlV) in der Fassung vom 18.09.1984 (GVBl., S. 195), zuletzt mehrfach geändert durch die Verordnung vom 08.08.2017 (GVBl., S. 184)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat **Föhren** hat am **30.10.2018** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am **16.11.2018** ortsüblich bekanntgemacht.

Föhren, den 07.02.19
Ortsgemeinde Föhren
Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB nach § 3 (2) BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat am **30.10.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **26.11.2018** bis einschließlich **04.01.2019** ausgelegen. Dies wurde am **16.11.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom **14.11.2018** gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Föhren, den 07.02.19
Ortsgemeinde Föhren
Bürgermeisterin

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2), § 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat am **22.01.2019** die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 (2), § 3 (2), § 4 (2) BauGB geprüft.

Föhren, den 07.02.19
Ortsgemeinde Föhren
Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
(Stand der Planunterlage: **Oktober 2018**)

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am **22.01.2019** als Satzung beschlossen worden.

Föhren, den 07.02.19
Ortsgemeinde Föhren
Bürgermeisterin

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Föhren, den 07.02.19
Ortsgemeinde Föhren
Bürgermeisterin

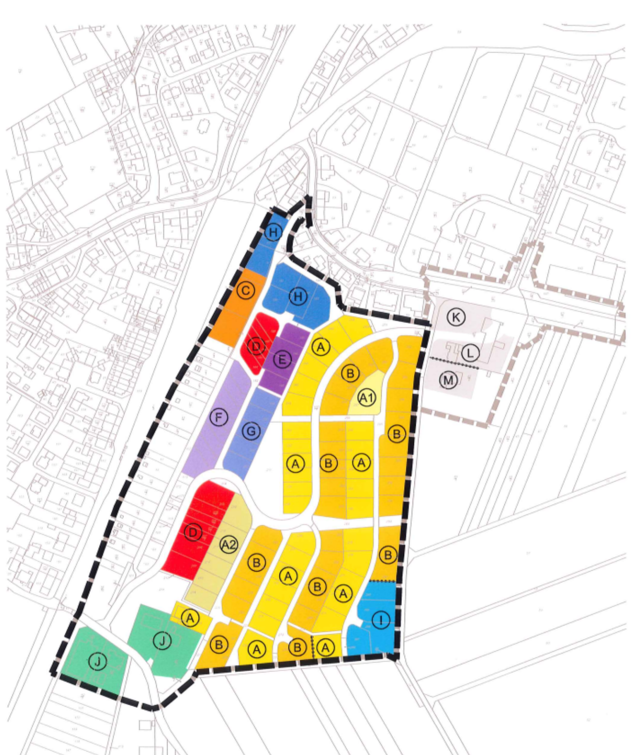
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.02.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Föhren, den 15.02.19
Ortsgemeinde Föhren
Bürgermeisterin

Gemarkung Föhren

ÜBERSICHTSKARTE BEREICHE DER SCHEMASCHNITTE



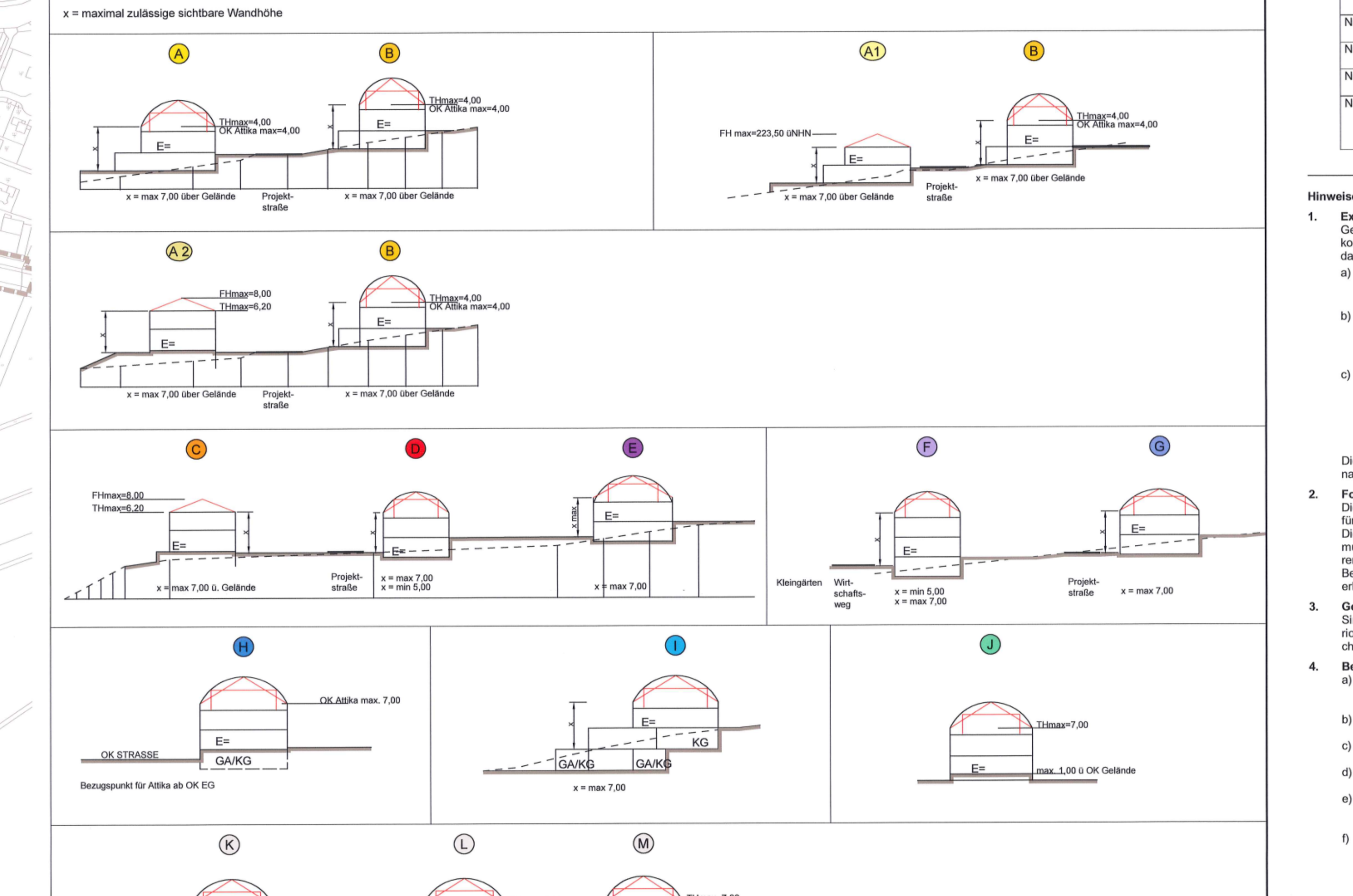
unmaßstäblich

SCHEMASCHNITTE

Der höchste Punkt des Daches einschl. der Dachaufbauten bzw. Staffelgeschoss darf, mit Ausnahme von Treppenhäusern, die Hüllfläche in der Form eines Kreisbogens (siehe Systemskizze) nicht überschreiten. Als Scheitelhöhe gilt die halbe Tiefe des projektierten Gebäudes, jedoch nicht mehr als 4,0 m. Die Anfangs- und Endpunkte des Kreisbogens liegen auf der gedachten Linie zwischen den Traufen.

Der Bezugspunkt für Traufhöhe / Attika ist die im Plan gekennzeichnete Erdgeschosshöhe üNN (E=).

x = maximal zulässige sichtbare Wandhöhe



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA = „allgemeines Wohngebiet" § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässig sind:
WA 1 bis WA 4 sowie WA 3 (AB)
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MI = „Mischgebiet" gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.
Zulässig sind:
MI 1
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

MI 2
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

MI 3
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und deren Überdachung kann im Bereich **WA 1, WA 2, WA3, WA 3 (AB)** und **WA 4** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

2.2 Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.

2.3 Der Bereich **WA 3** wird als Hausgruppe festgesetzt.

2.3.1 Im Bereich **WA 3** darf die Baulänge gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO von 50 m gem. § 22 Abs.4 BauNVO überschritten werden.

2.3.2 Im Bereich **WA 3 (AB)** gilt die abweichende Bauweise als Hausgruppe oder Einzel- und Doppelhäuser.

2.3.3 Im Bereich WA 3, WA 3 (AB) müssen zu Nachbarparzellen Zwischengebäude oder -wände auf der der Bahnstrecke zugewandten Seite eine Bauhöhe von mindestens 5,0 m aufweisen und den schalltechnischen Anforderungen entsprechen. (siehe 8.1 – letzter Absatz)

2.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den Bereichen **WA 3, WA3 (AB), WA 4** und **MI 3** auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.5 Für die Errichtung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung
s. Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

3.1 Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO im Bereich **WA 1 und WA 2** unzulässig.

3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 i. V. m. § 21a BauNVO)
s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

3.2.1 Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

3.2.2 Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.2.3 Bei Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.3.1 Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen durch die Gebäudeoberkante (OK) (in relativer Höhe) gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend sind die Eintragungen in den Schemaschnitten.

3.3.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt ist im Bereich **WA 1 bis WA 4 sowie WA3 (AB)** jeweils die in der Planzeichnung eingetragene NN-Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoss.

3.3.3 Für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika definiert.
Für talseitig durchgängig sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK fertigem Gelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. Bei Errichtung von Tiefgaragen gilt als Bezugspunkt OK Tiefgarage. (vergleiche „Schemaschnitte")

3.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

3.3.5 Staffelgeschosse sind nur innerhalb der Hüllfläche gemäß Schemaschnitte zulässig. Sie müssen gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an allen Seiten mindestens 1,00 m zurücktreten. Von der Regelung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.

3.4 Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag - vergl. Planeintrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Im Bereich **WA 1, WA 2, WA 3, WA 3 (AB), MI 1, MI 2 und MI 3** sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. .Bei talseitiger Bebauung sind Garagen nur innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Errichtung von freistehenden Doppelstock- oder Mehrstockgaragen wird im Bereich WA 2 generell ausgeschlossen.

4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

4.3 Gewerbliche Sendemasten / Antennenanlagen sind im Bereich **WA** nicht zulässig.

4.4 Im Bereich der Kleingartenanlage ist pro Grundstück max. eine Nebenanlage bis max. 25 m² Grundfläche zulässig.

5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Bereich **WA 1, WA 2, WA 3, WA 3 (AB)** sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Im Bereich der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

G 1	- Die Grünanlagen sind durch Fußwege öffentlich zu erschließen und mit anderen Nutzflächen zu verbinden. Die Fußwege, Sitzplätze oder Spielmöglichkeiten sind bis zu einer Gesamtfläche von 1.500 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. - Je angefangene 100 m² bodenoffener Fläche sind mind. 3 Laubsträucher (Artenliste s. Hinweise) im Einzelstand oder als lockere Gruppen anzupflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
G 2	- Die Parkanlagen sind durch Fußwege und Sitzplätze öffentlich zu erschließen. Die Fußwege, Sitzplätze sind bis zu einer Gesamtfläche von 500 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. - Als weitere Freizeitnutzungen ist die Anlage eines Spielplatzes und die Errichtung von einem Pavillon und/oder einem kleinen Gebäude mit zusammen max. 200 m² Grundfläche zulässig. - Je angefangene 100 m² bodenoffener Fläche sind mind. 5 Laubsträucher im Einzelstand, als lockere Gruppen oder zwischen den festgesetzten Baumstandorten anzupflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
G 1, G 2 und G 3	- Auf den im B-Plan festgelegten Baumstandorten (+/- 5 m) sind mittelgroße Laubbäume (Artenliste s. Hinweis) in bodenoffenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen. - Die bodenoffenen und gehölzfreien Flächen innerhalb der Grünanlagen sind als artenreicher Landschaftsrasen oder blütenreiche Pflanzbeete zu entwickeln.

6.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme 2 - ohne zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan) des Kreisverkehrsplatzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des qualifizierten Ausführungsplanes konkretisiert werden müssen:
- Bankette, straßenbegleitende Grünflächen und Böschungen sind nach Fertigstellung des Planum mit Oberboden anzudecken und einem kräuterreichen Landschaftsrasen (in Anlehnung an RSM 7.1.2) ohne extreme Ausprägung der Herkunftsregion 7 einzusäen.
- Auf den Grünflächen sind 6 kleine bis mittelgroße Laubbäume in bodenoffenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m anzupflanzen (Artenliste s. Hinweise; Standortfestlegung im Rahmen der Ausführungsplanung). Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

7.1 Im Bereich **WA 1, WA 2, WA 3, WA3 (AB) und WA 4** sind für den Hauptbaukörper Sattel- /, Zelt- / Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Als Satteldächer gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer. Maßgeblich sind die Eintragungen in den Schemaschnitten.

7.2 Generell sind Quergiebel, Zwerchhäuser oder Dachaufbauten (Dachgauben) nur auf der talabgewandten Gebäudeseite bis max. 30% der Trauflänge zulässig.

7.3 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer (RAL-Nr. 7010 - 7026, 7031, 7037,8019 und 8022) zulässig. Generell dürfen für Dacheindeckungen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind jedoch in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

7.4 Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Fassadenplatten, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise, Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Zur Gliederung der Fassade sind Zinkverkleidungen bis 50% der Fassadenfläche zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

7.5 Reklame- und Werbeanlagen sind ausschl. im Bereich **MI 1, MI 2** und **MI 3** gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.
Markenwerbung, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

7.6 Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, wobei mind. 50 % überdacht sein müssen.

7.7 Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen ist gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB (A) erhöhte erforderlichen resultierende Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Lärmpegelbereichen und von dem Einbau von Lüftungseinrichtungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Schalltechnische Anforderungen bestehen bezogen auf die Schalldämmung der Zwischenwände. Die Schalldämmung der Zwischenwände muss mindestens DLR = 24dB betragen. (Eine Schalldämmung von mehr als 24dB erreichen bspw. einfache gemauerte Wände, beidseitig beplankte Holzständerwände, 12mm dicke Glasscheiben.)

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

9.1 Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen, PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..

9.2 Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:
- Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch ≥ 0,5 m breite Bermen zu staffeln. Stützmauern von mehr als 2,0 m Höhe sind durch ≥ 1,0 m breite Bermen zu staffeln.
- Stützmauern ab 1,5 m Höhe und 3 m² Ansichtsfläche sind durch nach oben wachsende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen.
- Ausnahmen gelten bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen.

9.3 Im Bereich der im B-Plan als für die Wasserwirtschaft gekennzeichneten öffentlichen Fläche (Ausgleichsmaßnahme W 1) sind folgende Maßnahmen vorzusehen, die im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mittels qualifiziertem Ausführungsplan konkretisiert werden müssen:
- Erforderliche Bewirtschaftungswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischem Begleitplan sind nach Fertigstellung des Planum mit Oberboden anzudecken und mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen (max. 2 mal jährliches Mähen/ Mulchen) oder mit Röhricht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
- Oberhalb der Einstauhöhe der Retentionsbecken und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restflächen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher je angefangene 200 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die erforderliche Einzäunung ist in o.g. Gehölzpflanzungen zu integrieren.

10 Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Die auf den zum "Erhalt von Gehölzen" gekennzeichneten Flächen vorhandenen Gehölze bzw. die zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind von den Grundstückseigentümern zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.
Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

10.2 Auf den im B-Plan zum Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorten (+/- 5 m) auf Privatflächen sind kleine bis mittelgroße Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (Ausgleichsmaßnahme 3.1), in bodenoffenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m anzupflanzen (Artenliste s. Hinweise). Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

10.3 Unter Anrechnung bereits zeichnerisch festgelegter standortgebundener Baumpflanzungen ist mind. 1 mittelgroßem Laubbaum oder hochstämmigem Obstbaum (Artenliste s. Hinweise) anzupflanzen pro

WA 1, WA 2, WA 3, WA 3 (AB) WA 4	Baugrundstück (Ausgleichsmaßnahmen 3.2) *(ausgeschlossen von der Festsetzung:* *Teilbereich WA 3 mit Grundstücksgrößen unter 400 m²* *Teilbereich WA 4, der unmittelbar an vorhandene Hecken angrenzt)*
MI 2, MI 3	neuem Anbau oder neuem Gebäude (Ausgleichsmaßnahmen 3.3)
MI 1, MI 2, MI 3	5 Stellplätzen im Bereich oberirdischer PKW-Stellplatzanlagen (Ausgleichsmaßnahmen 3.4)

Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m oder in Pflanzbeeten anzupflanzen.
Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

11 Umsetzung naturschutzrechtlicher und grünordnerischer Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

11.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Maßnahmen sind, jeweils entsprechend ihrer Lage und Anordnung gem. B-Plan, umzusetzen:

Festsetzung	Nummer d. Maßnahme	Zeitpunkt
Nr. 6.1	G 1, G 2, und G 3	Gehölzpflanzung in der ersten Pflanzperiode nach Herstellung der Grünanlage
Nr. 6.2	A 2	Gehölzpflanzung in der ersten Pflanzperiode und Einsaat in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Kreisverkehrsplatzes
Nr. 9.3	W 1	Gehölzpflanzung in der ersten Pflanzperiode und Einsaat in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen
Nr. 10.2	A 3.1	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück
Nr. 10.3	A 3.2 und A 3.3 A 3.4	- in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück - in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Stellplatzanlagen

Hinweise

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 bis 1.3
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Auf den genannten Flächen sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:
a) A 1.1: Gem. Föhren, Fl. 3, Flst. 50, 64/1, 64/2, 70/3 und 70/4
- Entfichtung Talaue
- Entwicklung naturnaher Laubwald durch gelenkte Sukzession

b) A 1.2: Gem. Naurath, Fl. 23, Flst. 44/45 :
- Abbuchung Öko-Konto (1.400 m²)
- Rückbau Lagerfläche und Anlage Streu- oder Wildobstwiese mit nachfolgend extensiver Nutzung (1.600 m²)

c) A 1.3: Im Rahmen des Flächenmanagement VG Schweich (Gemarkungen Klüsserath und Leiwen – 58.787 m² betroffene Grundstücke s. Umweltbericht):
- Offenhaltung von Rebbrachen durch extensive Beweidung oder mechanische Pflege
- Erhalt / Entwicklung strukturierter Verbuschung oder Baumentwicklung auf 25 % der Fläche

Die Maßnahmen A 1.1 bis 1.3 sind spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

2. Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern durch Grundbucheintrag oder durch Baulasteintrag.
Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde, zu vereinbaren.
Beide Nachweise sind im Rahmen des Bauantrages / vor Satzungsbeschluss des B-Planes zu erbringen.

3. Gehölzrodungen
Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28/29. Februar d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

4. Bepflanzungen
a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
d) Die extensive, flächige Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen
e) Es wird empfohlen, sichtbare Wände von Gewerbebauten, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.
f) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können u.a. folgende Arten (nicht abschließend) verwendet werden:

Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr)
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m)
Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer palmatum (Fächer-Ahorn), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)

Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Tafelobstbäume
Sorten s. http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf

Wildobstbäume
Castanea sativa (Ess-Kastanie), Cornus mas (Kornelkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Echte Walnuss), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)

Wand- bzw. Mauerbegrünung
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

5. Gesundheitsschutz
Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten vor.
Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

6. Bodenschutz / Altlasten
a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden für jedes einzelne Baugrundstück Baugrundgutachten die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
b) Für Bebauung in hängigemGelände werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau folgende Empfehlungen gegeben:
- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
- durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden,
- auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

c) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
d) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
e) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung
a) Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:
- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Verdunstung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (Menge gem. Vorgaben der VG-Werken – mind. aber 0,2 l/sec) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrs- oder Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Oberflächennahe Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Grundwasseraquifer vor Schadstoffeinträge zu schützen.

b) Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses ist ggfs. der Einsatz einer privaten Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung Kellers erforderlich.

8. Immissionen - Landwirtschaft
Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in der freien Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die bei Anwendung guter fachlicher Praxis zu dulden sind.

9. Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gem. §§ 12 und 13 Luftverkehrsgesetz mit variierenden Höhen des zivilen Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen der Luftfahrtbehörde Rheinland-Pfalz / LBM Fachgruppe Luftverkehr sind zu beachten.
Innerhalb des Bauschutzbereichs darf die zuständige Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung zur Errichtung von Bauwerken, die eine definierte Höhe durchdringen, nur mit Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde erteilen. Betroffen hiervon sind ausschließlich die Grundstücke östlich der Proj.-Str. 1 und 3 bis zur östlichen Plangebietsgrenze sowie die Mischgebiete MI 2 und MI 3.

10. Denkmalschutz - Bodendenkmale
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 bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen.

11. Ressourcenschutz
a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen
b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

12. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

13. Wegenutzungen
Die ständige Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Wirtschaftswege für den landwirtschaftlichen Verkehr ist zu gewährleisten.

14. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:
- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc.
- Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.
- Unter Umständen werden Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um erforderliche Sicherheitsabstände einhalten zu können und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

15. Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit
a) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.
b) Im Einfahrtsbereich neuer Zufahrten und Einmündungen auf klassifizierte Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Die Anlage von Parkplätzen / Stellplätzen oder Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind unzulässig.
c) Einfriedungen und Mauern müssen den seitlichen Sicherheitsraum zur Straße, gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Q (RAS-Q)- einhalten.

16. Bahntrasse / Verkehrssicherheit
a) Im Bereich zum Bahngelände hin sind Einfriedungen vorzusehen, damit ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
b) Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immission, Erschütterung usw.) wird ausgeschlossen.
c) Zusätzliche Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Gräben, Durchlasszuläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
d) Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.
e) In der Nähe von DB-Gelände ist mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Kabel- und Leitungen sind falls erforderlich zu sichern oder umzulegen.
f) Bei Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Wegen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
g) Zu den in Betrieb befindlichen Gleisen ist bei Arbeiten ein Mindestabstand von 6,0 m zur Gleisachse einzuhalten (Sicherheitsabstand). Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich und den 6 m sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Fachbereich Fahrbahn der DB Netz AG abzustimmen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Kann dies nicht sichergestellt werden ist eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei uns beantragt werden. Hierfür ist ein autorisiertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.
Werden Großgeräte (z.B. Turmdrehkran, Autokran) während Baumaßnahmen eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen.
h) Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
i) Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

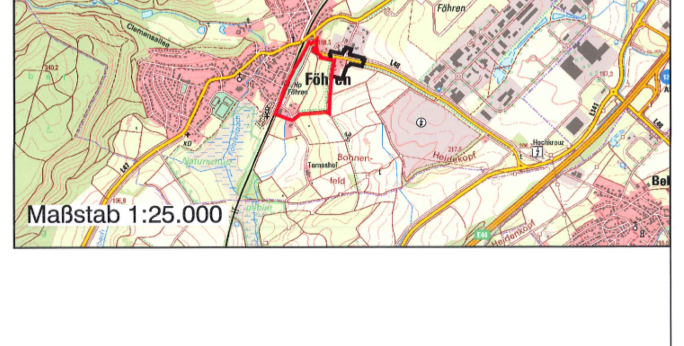
17. Baulast bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist, unter Beachtung des § 8 Abs. 1 LBauO, eine Baulast gemäß § 86 LBauO nachzuweisen. Die Baulast muss vor Baubeginn auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Baulastbestellung muss darauf geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dergestalt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erteilt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.

18. Lärmschutz
Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches sind nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.
Beim Nachweis der Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

19. Bei der im Bebauungsplan dargestellten Angabe E = ...handelt es sich um den unteren Bezugspunkt im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe / Attika. Mit dieser Regelung wird die mögliche maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf NN-bezogen definiert. Eine Festlegung zur Einhaltung einer bestimmten Höhenlage des Erdgeschosses ist damit nicht verbunden.
Unabhängig hiervon sind die in den Schemaschnitten festgesetzten relativen Höhen einzuhalten.

20. Überlappung von B-Plänen
Ein Teilbereich des Bebauungsplans " In der Acht" wird durch den Bebauungsplan "In der Acht – 2. Änderung" überlappt.

ÜBERSICHTSKARTE



Maßstab 1:25.000

Verfasser:

Dipl.- Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Rioler Weg 6
54340 Longuich
0160 8448446

Stand 22/01/2019
Satzungsbeschluss

Datengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, Stand vom Oktober 2018

Föhren, "In der Acht - 2. Änderung"