

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen Teilgebiet „Neuwies – 1. Änderung“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ (siehe Planzeichnung) resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO bis 50 v. H. überschritten werden.

3. Geschoßflächenflächenzahl

(§§ 17, 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. Die baulichen Anlagen nach § 20 Abs. 4 BauNVO werden ebenfalls nicht mitgerechnet.

4. Höhe baulicher Anlagen

Oberkante (OK)

(Siehe Kennzeichnungen im Teil A: Planzeichnung)

Die jeweiligen Werte sind als Maximalwerte zu verstehen und dürfen nicht überschritten werden.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Unterer Messpunkt ist die Oberkante der Straßenmitte „Neuwies“ vor dem Gebäude in Mitte der Vorderfront des jeweiligen Gebäudes.

C) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablone)

D) Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen und der jeweiligen Erschließungsstraße ist jedoch ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

E) Anzahl der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf den entsprechenden privaten Baugrundstücken herzustellen.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

F) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

G) Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an den Schallschutz - Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm im Nachtzeitraum 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 Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen (LPB). Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich (LPB)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus 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 erforderliche resultierende Schalldämmmaße. 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 geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. 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.

Die o.g. Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planurkunde durch entsprechenden Planeintrag (LPB und römische Ziffer III im schwarzen Rahmen für Lärmpegelbereich III und LPB römische Ziffer IV im schwarzen Rahmen für Lärmpegelbereich IV) gekennzeichnet.

Anforderungen an den Schallschutz - Außenwohnbereiche

Im Abstand von 27,0 m zur Straßenmitte der Wittlicher Straße können die Anforderungen der DIN 18005 an die Außenwohnbereiche nicht eingehalten werden. Die Linie ist im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „55 dB – Linie“ gekennzeichnet. Es obliegt dem Bauherrn für ausreichenden Schallschutz (beispielsweise Lärmschutzwand oder -Wall) zu sorgen. Dies gilt nur soweit für die jeweils davon betroffene Wohnung nicht auch ein weiterer Außenwohnbereich außerhalb des 27 m Abstandes besteht oder hergestellt werden kann.

Anforderungen an den Schallschutz - Lüftungseinrichtungen

In den Flächen zwischen der Wittlicher Straße und der im Plan gekennzeichneten 49 dB-Linie werden anforderungsgemäße Innenraumpegel von Schlaf- und Kinderzimmern in den Obergeschossen der der Wittlicher Straße zugewandten Fenster im Nachtzeitraum nur im

geschlossenen Zustand erreicht. Durch Grundrissmaßnahmen oder technische Einbauten kann erzielt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer keine zur Belüftung zwingend zu öffnenden Fenster auf der Seite der Schallquelle besitzen müssen, also die ausreichende Belüftung entweder a) durch gedämmte technische Lüftungseinrichtungen erfolgen oder b) von einer der Schallquelle abgewandten Seite sichergestellt werden kann.

H) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i. V. m.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens einem Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl. ein Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung / Überdachung.

I) Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Neuwies) und dem künftigen Grundstück im Westen des allgemeinen Wohngebietes ist ein Geh- und Fahrrecht gemäß Planeintrag zugunsten des künftigen Grundstückseigentümers dauerhaft einzuräumen.

Die Befestigung der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche mit Pflaster oder ähnlichen Belägen, die im Fall von baulichen Maßnahmen an dem bestehenden Regenwasserkanal aufgenommen und wiederverlegt werden können, ist zulässig. Eine Asphalt- oder Betonversiegelung ist unzulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzliste

Bäume [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Regionale Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge)	

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten (mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche). Die Rückhaltung soll über eine Regenwasserzisterne, wahlweise mit Brauchwasserspeicher, erfolgen. Die Rückhaltung muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses

nachzuweisen. Die Rückhaltung erhält einen Notüberlauf an die zentrale Rückhaltemulde, der bei Vollenfüllung der Rückhaltung anspringt.

Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.

Das Entwässerungskonzept für die privaten Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18300 und 18915.

4. Nachbarrechtsgesetz

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

5. Altlasten/Bodenbelastungen

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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 umgehend zu informieren.

6. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

7. Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen.

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

8. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

9. Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

10. Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Nebengebäuden (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

11. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Darüber hinaus wird auf die Anlage von Wärmepumpen zur Energiegewinnung hingewiesen. Die hierzu entsprechenden Anforderungen und Nachweise sollen vor Baubeginn berücksichtigt und erbracht werden. Es wird aufgrund der hydrogeologischen Situation empfohlen, frühzeitig zu prüfen, ob eine Erdwärmesondenanlage zugelassen werden kann. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich. Es wird empfohlen, sich bei Auswahl der Anlage zu informieren, ob diese die Voraussetzungen für eine Installation am entsprechenden Standort erfüllt. Insbesondere der hydraulische Abgleich ist bei Antrag auf Förderung nachzuweisen.

Nach wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Standortbewertung ist der Einsatz von Erdwärmesonden „meist genehmigungsfähig, mit zusätzlichen Auflagen“. Die potentielle Eignung des Bodens für Erdwärmekollektoren wird als „meist weniger geeignet“ eingestuft.

12. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

13. Leuchtenstandorte

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für Kraftfahrzeugverkehr zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.

Zur gleichmäßigen Ausleuchtung des Straßenraums werden entlang der Straßengrenzen in gleichmäßigen Abständen Leuchten vor den Grundstücken errichtet.

14. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau sollen die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet, kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte

Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

15. Lage des Flugplatzes Trier-Föhren

Das Plangebiet liegt ca. 4,5 km Luftlinie nordöstlich des Flugplatzes Föhren und damit in dessen Wirkungsbereich.