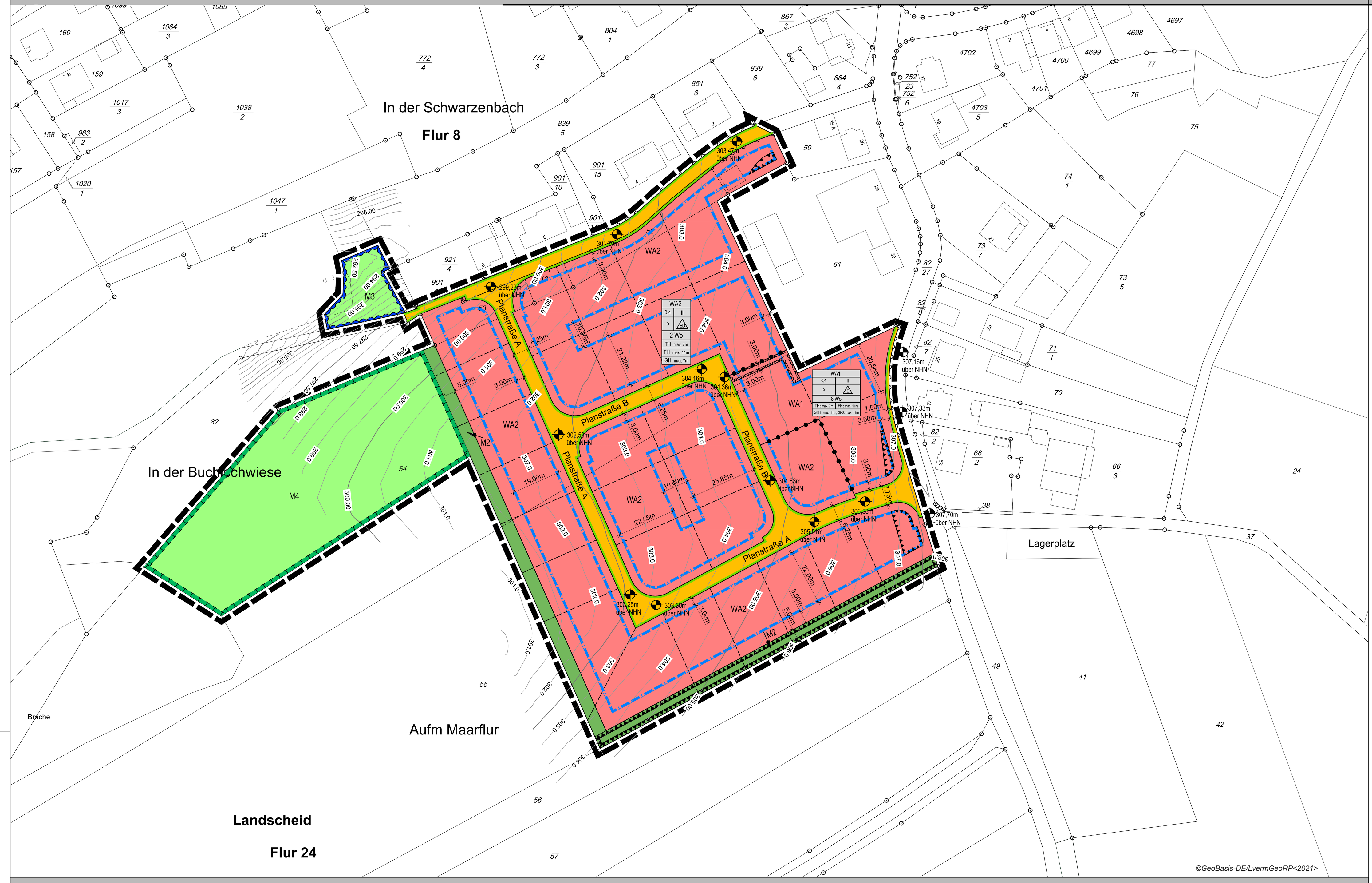
Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan "Aufm Maarflur" in der Ortsgemeinde Landscheid / OT Landscheid



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO 2017 und PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2		Art der baulichen Nutzung
0,4	II	Grundflächenzahl (GRZ) – max. Anzahl d. Vollgeschosse
o	ED	Bauweise – Bebauungsart
2 Wo		max. Anzahl der Wohneinheiten
TH: max. 7m		max. Traufhöhe
FH: max. 11m		max. Firsthöhe
GH: max. 11m		max. Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Private Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)
    - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs.1 Nr.17, Nr.26 und Abs.6 BauGB)
    - Flächen für Aufschüttungen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
    - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - 300,0 m über NHN – Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
    - 302.0 – Höhenlinien Bestandsvermessung

Teil B: Textteil

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.2.1 **Grundflächenzahl - GRZ** (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

WA1, WA2:
- GRZ= 0,4.

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird festgesetzt:
- TH_{max} = Maximale Traufhöhe.
- FH_{max} = Maximale Firsthöhe.

Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:
- GH_{max}= Maximale Gebäudehöhe.

Für Gebäude mit Flachdächern und Staffelgeschoss wird festgesetzt:
- $GH1_{max}$: Oberkante Attika/Geländer.
- $GH2_{max}$: Oberkante Attika/Gebäudeoberkante.

WA1
- Geneigte Dächer:
  TH_{max}= 7,00m
  FH_{max} = 11,00m
- Flachdächer:
  $GH1_{max}$ = 7,00m
  $GH2_{max}$= 11,00m

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 straßenseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

WA2
- Geneigte Dächer:
  TH_{max} = 7,00m
  FH_{max} = 11,00m
- Flachdächer:
  GH_{max}= 7,00m

Bezugspunkte für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen:
- Die Höhenlage der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Höhenangaben in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) gemäß Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bezugspunkte für WA1, WA2:

Straßenbezugspunkt (für Gebäude):
- Als Straßenbezugspunkt ist die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte maßgebend.
- Bei Eckgrundstücken gibt es mitunter zwei Straßenbezugspunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Straßenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkt (für Gebäude):
- Höhenbezugspunkt für TH_{max}, FH_{max}, GH_{max}, $GH1_{max}$, $GH2_{max}$ = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG); die OKFF EG darf dabei nicht unterhalb des Straßenbezugspunktes und maximal 1m oberhalb des Straßenbezugspunktes liegen.
- Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Photovoltaik-/Solarpaneelen.

1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

WA1, WA2:
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 **Bauweise**

WA1
- o - offene Bauweise.
- Einzelhäuser.

WA2
- o - offene Bauweise.
- Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00m (Stauraum) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA1:
- 8 Wohnungen je Einzelhaus.

WA2:
- 2 Wohnungen je Einzelhaus.
- 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen:
- Planstraße A
- Planstraße B
- Vorhandene Straße „In der Schwarzenbach“ inklusiver zusätzlicher Flächen für die Anlage eines Versorgungsstreifen/Fußweges
- Fläche entlang der bestehenden Straße „Maarstraße“ für die Anlage eines Versorgungsstreifen/Fußweges

1.7 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, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderliche Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Anlagen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser werden gemäß Planzeichnung im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen.

1.9 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung von Leitungsverläufen der Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplan Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten belastet sind. Die Flächen sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken freizuhalten.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.

Für die von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kann ausnahmsweise von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn diese Räume mit nicht bzw. nur zu Reinigungszwecken öffenbaren Fenstern ausgestattet werden um Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu vermeiden. In diesem Fall ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.

1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

M1 - Durchgrünung des Wohngebietes

Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Hochstammlaubbaum oder fünf Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

M2 - Randliche Eingrünung des Wohngebietes

Die gesamte in der Planzeichnung als M2 ausgewiesene Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen in jeder Reihe hat je 1m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

In Teilbereichen der Fläche M2 (Flächen für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung) ist vor Bepflanzung ein 5m breiter Erdwall mit flachen Böschungsneigungen (1:2) anzulegen.

M3 - Gestaltung der Versickerungs- / Rückhaltemulde

Die Rückhaltemulde ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Sie ist nach Fertigstellung mit einer Saatgutmischung aus heimischen Arten für wechselfeuchte Standorte einzusäen. Die Mulde ist zwei Mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlagen ist von zweckfremden Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

M4 - Extensivgrünland-Entwicklung

Die Flächen sind im ersten Jahr zunächst 3- bis 4-mal zu grubbern oder zu eggen, um den Diasporenvorrat unerwünschter Beikräuter zu verringern. Im Herbst desselben Jahres erfolgt dann die Einsaat mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesen (Kräuteranteil min. 30 %) gemäß den Angaben des Saatgutherstellers. In Abhängigkeit vom Konkurrenzdruck auflaufender, unerwünschter Beikräuter empfiehlt sich ein früher Pflegeschnitt im zweiten Jahr. Im Anschluss ist eine 1- bis 2-schürige Mahd zu etablieren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Auf einen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzlisten

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Hecken ist ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Sie sind gemäß Textfestsetzungen umzusetzen. Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken sind die unten genannten Arten zu verwenden.

Baumanpflanzungen (M1):

Pflanzqualitäten: StU 12-14 m.B.

Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Echte Walnuss	*Juglans regia*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Bergulme	*Ulmus glabra*
Feldulme	*Ulmus minor*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Espe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Mispel	*Mespilus germanica*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Speierling	*Sorbus domestica*

Vorschläge für heimische Hochstammobstbäume (M1):

Apfelsorten: Apfel von Groncels Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Geflammter Kardinal, Gelber Bellefleur, Graue Herbstrenette, Danziger Kantapfel, Haux Apfel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Eiserapfel, Signe Tilish

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Poiteau Wasserbirne

Süßkirschen: Braune Leberkirsche, Große Schwarze Knorpel, Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen: Hauszwetschge, Löhrpflaume

Heckenanpflanzungen (M1 und M2):

Pflanzqualitäten: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung
- Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigen (z.B. schieferfarben, anthrazit, braun, grau, schwarz), einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.
- Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- Die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech ist zulässig.
- Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten unzulässig.
- Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte
- Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite. Ihre Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein. Die maximale Breite von einzelnen Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.

Äußere Gestaltung
- Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder aus Holz auszuführen. Fassadenpaneele und Verklinkerungen sind ebenfalls zulässig.
- Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

Werbeanlagen
- Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m^2 pro Gebäude, zugelassen.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und §10 Abs. 4 LBauO)
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind flächig zu bepflanzen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche dies erfordert.
- Das Anlegen von sogenannten Schottergärten (Schotter-, Schiefer-, Split-, Kiesflächen), das Abdichten des Bodens mit Folien und ähnlichem sowie die sonstige Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen beispielsweise durch Beton oder Pflaster, sind unzulässig.

2.3 Gestaltung von Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzäune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig.
- Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.

2.5 Stützmauern
- Stützmauern einschließlich der Umwehrung/Absturzsicherung sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die sichtbare Höhe der Stützmauer einschließlich der Umwehrung/Absturzsicherung. Zulässig sind Natursteinmauern, Betonmauern sowie Gabionen.

2.6 Abfallbehälter
- Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen.

2.7 Stellplätze
- Je Wohneinheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Straße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.
5. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Abstände gemäß §§ 44-47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.
8. Rückhalte- und Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.
9. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die 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 ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Möglich ist eine Rückhaltung in Retentionszisternen, flachen Mulden, Teichen oder über eine Rigole. Die Bemessung muss für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (0,2 l / sec) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal) einzuleiten.
   - Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
   - Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Grundwasseraquifer vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
10. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
11. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die u.U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.
12. 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, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Bernkastel-Wittlich (Tel: 06571/14-0, info@bernkastel-wittlich.de) erfolgen; diese leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
13. Es handelt sich um potenziell fossilführende Gesteine. Die folgenden Punkte 1 -- 3 sind daher in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
    1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
    2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
    3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

    Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

    Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

    Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an folgende Telefonnummer: 0261 6675-3032.
14. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
15. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

    Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

    Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

    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 und Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen 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.

    Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird vom LGB angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

    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:
    1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
    2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
    3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
    4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
    5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
    6. Abgeschlossene Treppenhäuser

    Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Ferner steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.
16. Sollte für die Errichtung von Gebäuden/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 iV.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
    - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
    - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
    - Standzeit

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 c
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 6110 / 529
51127 Köln
LufABwIdBauschutz@bundeswehr.org

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG)

Landesstraßengesetz (LStrG)

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Behörden

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Erneute Beteiligung der Behörden

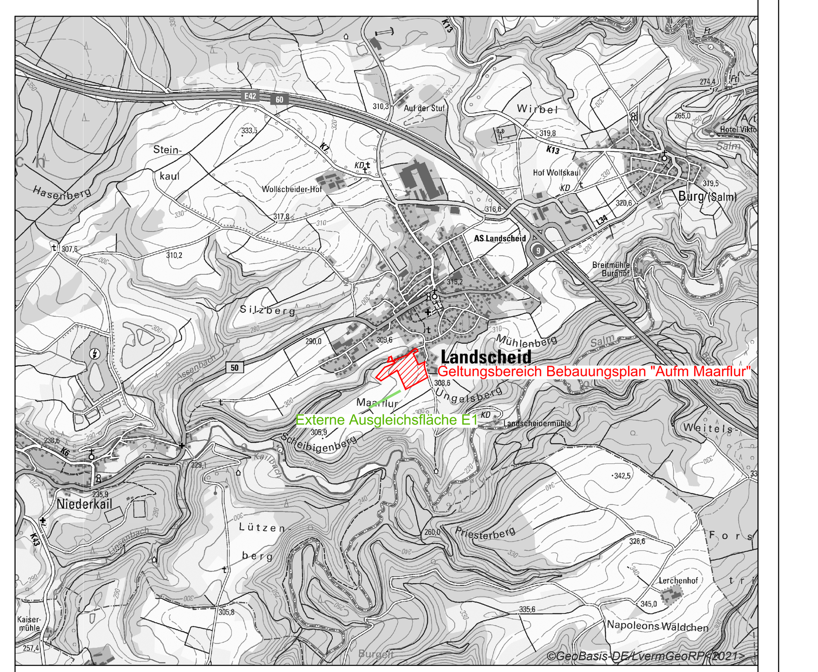
Abwägung

Beschluss des Bebauungsplanes

Genehmigung

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Inkrafttreten des Bebauungsplanes



Übersichtskarte Maßstab 1:25.000

AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Landscheid

PROJEKT

Bebauungsplan "Aufm Maarflur"
der Gemeinde Landscheid, OT Landscheid

PLANINHALT

Bebauungsplan
Satzungsausfertigung

BEARBEITER	ZEICHNER
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann	A. Heinke
S. Eltges B. Sc. Umweltschutz	

STAND: Satzung (07.11.2024)

PLOTTDATUM: 19.11.2024

BLATTFORMAT: 1695 x 626 mm

MAßSTAB: 1:1000

INGENIEURBÜRO KARST GmbH
Hauptsitz/Niederlassung
Bahnhofstraße 35
54634 Bitburg
Tel. +49 6561 955920
Fax +49 6561 955990
www.ib-karst.de
info@ib-karst.de
Ingenieurbüro Karst GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Siedlungswasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftsplanung
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

F:\01 IB-Karst Projekte\K-2021-18\10_B-Plan\4_Satzungsausfertigung\2_Planzeichnung\K-2021-18 Landscheid_Aufm Maarflur_Planzeichnung_Satzung_mit Unterschrift