



Ortsgemeinde Salmtal

Bebauungsplan „Birkenbüsch - Wieschen“, 2. Änderung Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.5	Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser	5
1.6	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.....	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2	Gebäudedächer	7
2.3	Materialien	7
2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	7
2.5	Stützmauern und Einfriedungen	7
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	7
3.1.	Bodenarbeiten und deren Auswirkungen sowie Eingriffe in den Baugrund.....	7
3.2.	Bepflanzungen	8
3.3.	Baustelleneinrichtung.....	8
3.4.	Denkmalschutz	9
3.5.	Wasserversorgung und -nutzung	9
3.6.	Abstimmungsgebot im Hinblick auf die Errichtung von Garagen	9
3.7.	Gebote im Hinblick auf den angrenzenden Eisenbahnbetrieb	10
4	Pflanzliste	12

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß dem Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE 1 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 12 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Garagen mit einer Höhe bis 3,50 m (maximale Gesamthöhe Oberkante Dachhöhe von 176,00 m ü. NHN) für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 Tonnen, sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (Kennzeichnung „GA“ in der Planzeichnung).

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

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

GE 2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

IV. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

V. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

VI. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Hinweis:

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Teilgebiete (GE 1 und GE 2) für die unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung gelten (siehe Kapitel 1.1). Eine Differenzierung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit **0,8 als Höchstmaß** festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Maßgebender Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull“ (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92) gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkoten.

Als **Gebäudehöhe (GH)** gilt der höchste Punkt der Gebäudekonstruktion (z.B. Oberkante Dachhaut). Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bleiben bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

GE 1

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit einer **Gebäudehöhe (GH)** von **181,50 m ü. NHN als Höchstmaß** festgesetzt.

GE 2

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit einer **Gebäudehöhe (GH)** von **179,00 m ü. NHN als Höchstmaß** festgesetzt.

Technische Aufbauten, wie z.B. Lichtkuppeln, Aufzugschächte, Kamine, Antennen, Lüfter usw. dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise auf maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 2 und § 21a BauNVO)

GE 1

Garagen mit einer Höhe bis 3,50 m (somit mit einer Dachhöhe von 176,00 m ü. NHN an der Oberkante für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 Tonnen (bspw. Wohnmobile), sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge dürfen nur in der dafür gekennzeichneten Fläche im Bereich GE 2 des Plangebiets errichtet werden. Diese Fläche ist in der Planzeichnung mit „GA“ gekennzeichnet.

Sonstige Stellplätze und Zuwege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig - soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

GE 2

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Stellplätze und Zuwege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig - soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.5 Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten. Die Bemessung erfolgt auf Vorgabe der VG-Werke, aufgrund der Gleichbehandlung aller in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land befindlichen Neubaugebiete, für mindestens 50 L/m² pro befestigte Fläche.

Möglich ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. flachen Mulden oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf, bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben/Mulden mit Schotterbett. Jede der Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (Mengenangabe gemäß Vorgaben der VG-Werke - mind. aber 0,2 L/sec) verfügen. Durch einen Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das erforderliche Volumen nachzuweisen.

Hierbei sind die Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes zum hygienischen Umgang mit Regenwasser (Trinkwasserverordnung § 17(1) und DIN 1988 Teil 4), sowie die Satzungen der hierfür zuständigen Verbandsgemeindewerke zu beachten.

Weiterhin sind für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. Auf eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes wird verwiesen.

1.6 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange, wie z.B. die Notwendigkeit des Befahrens mit schweren Fahrzeugen sowie die einschlägigen Vorschriften zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert¹ von $\leq 0,6$ herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit einem Fugenanteil von $> 15 \%$ und durchlässigem Untergrund, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies und Split sowie Drainpflaster und vergleichbare Beläge.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 500 m² versiegelte Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzflächen für Bäume zu gliedern. Für fünf Stellplätze ist jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 100 m² keine Fenster, Lichtbänder oder Türen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen bzw. durch vorgelagerte Gehölzbepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu gliedern.

Flachdächer über 100 m² sind flächig extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 15 cm). Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche zur Aufstellung einer Anlage zur Solarenergienutzung (bspw. Photovoltaikanlage) genutzt wird.

Für alle Anpflanzungen sind Arten der Pflanzliste (siehe Kapitel 4) zu verwenden.

Die Pflanzen müssen die folgenden Mindestqualitätsanforderungen erfüllen:

- Laubbaum, Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm
- Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Grundtriebe, 100 - 150 cm

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

Sie sind gegen Beschädigungen des Stammes durch Anfahren und des Wurzelraums durch Überfahren in geeigneter Weise zu sichern. Pflanzinseln oder Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mindestens 4 m² vorzusehen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 LBauO.

¹ vgl. DIN 1986-100:2016-9, Tabelle 9

2.2 Gebäudedächer

Die Dächer sind als Flach- oder Satteldach auszuführen. Dachbegrünungen sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

Nicht zulässig sind Dachaufbauten (Gauben) und -einschnitte.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 30°.

2.3 Materialien

Für die Außenflächen sind Holz, Putz, Natursteine sowie Sichtmauerwerk - geschlämmt oder glatt verputzt - zulässig.

Als Gliederungselemente sind Holz, Beton- und Metallteile zulässig.

Leuchtende Farben sowie Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen. Ausnahme stellen Leuchtreklamen dar.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen zu befestigen. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und Ziegel) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind nicht erlaubt.

2.5 Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern und Einfriedungen zur Straßenseite sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Als Bezugshöhe ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

3.1. Bodenarbeiten und deren Auswirkungen sowie Eingriffe in den Baugrund

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterials) ist ebenfalls zu beachten.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2- Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
5. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.

6. Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. 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 und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
7. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
8. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (40 - 100 kBq / m³) vorkommt. Dieses ist zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden.

Radonmessungen (Langzeitmessungen: 3 - 4 Wochen) in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Witterungseinflüsse, wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperaturen sind für Schwankungen der Mengen, die aus dem Boden austreten, verantwortlich. 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 Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte von 40 - 100 kBq / m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können beim Landesamt für Geologie und Bergbau² eingeholt werden. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

3.2. Bepflanzungen

1. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.

3.3. Baustelleneinrichtung

1. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
2. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
3. Da sich das Plangebiet innerhalb der An- und Abflugbereich des Verkehrslandeplatz Trier-Föhren (EDRT) gem. § 12 Abs. 3 i.V.m. § 13 Luftverkehrsbesetz (LuftVG) befindet, ist der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen zu

² Zum Zeitpunkt der Planerstellung auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (<http://www.lgb.rlp.de>) unter: ‚Radon‘ abrufbar.

beantragen. Aufgrund der möglicherweise erforderlichen Beteiligung weiterer Behörden muss die Antragstellung mindestens 10 Werktage vor dem geplanten Kraneinsatz erfolgen.

3.4. Denkmalschutz

1. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 21 DSchG RLP).

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der zuvor genannten Behörde.

3.5. Wasserversorgung und -nutzung

1. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.
2. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
3. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

3.6. Abstimmungsgebot im Hinblick auf die Errichtung von Garagen

1. Die Errichtung und die Ausführung der Garagen mit einer Höhe bis 3,50 m für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 Tonne, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, welche im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Bahnschienen vorgesehen sind (siehe Planzeichnung), werden in detaillierter Abstimmung mit der Deutschen Bahn und dem Grundstückseigentümer erfolgen.

2. Die Rückwand der Garagen wird als Stützwand ausgeführt. Die Details zur Errichtung werden, wie zuvor beschrieben, zuvor abgestimmt.
3. Somit wird verhindert, dass die Errichtung und Ausführung der geplanten Garagen mit den Plänen der Deutschen Bahn im Hinblick auf eine Verlängerung des Bahnsteigs sowie der dafür benötigten Stützmauern entgegen sprechen.

3.7. Gebote im Hinblick auf den angrenzenden Eisenbahnbetrieb

1. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
2. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmaste, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
3. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUVD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
4. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
5. Aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Oberleitungsanlage / -maste wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung, sowie auf die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen, hingewiesen.
6. 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 Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.
7. Die Standfestigkeit der angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.
8. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit

- angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.
9. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neuanpflanzungen sind daher in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.
 10. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
 11. Das Plangebiet ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass 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.
 12. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
 13. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
 14. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
 15. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

16. Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

4 Pflanzliste

Heckenpflanzen:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

großkronige Laubbäume:

<i>Aesculus hippocastaneum</i>	-	Roßkastanie
<i>Acer plantanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

mittelgroße Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Rotdorn ("Paul's Scarlet")
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ der Ortsgemeinde Salmtal.

Salmtal, den 03. JAN 2023



Karl Klein (1. Beigeordneter der Ortsgemeinde Salmtal)

