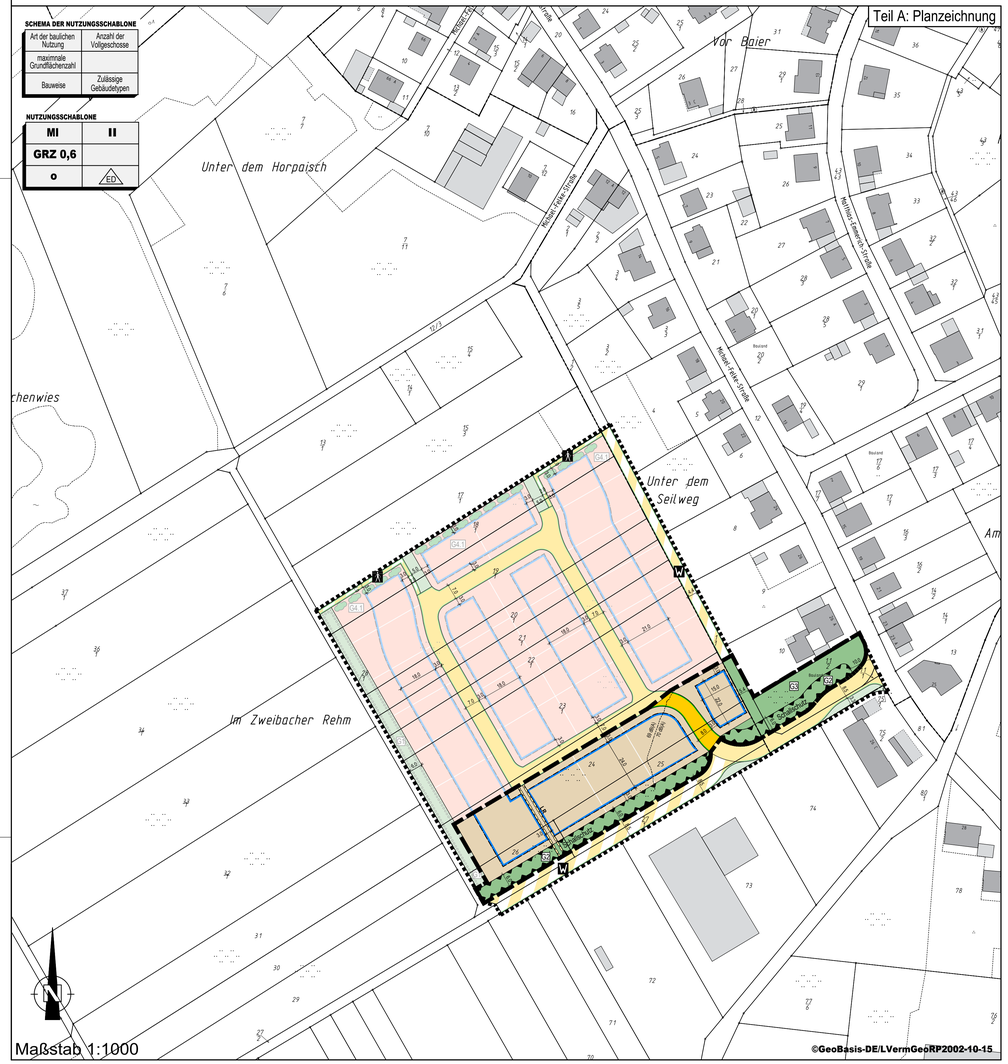
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Salmtal, Ortsteil Salmrohr -Teilbereich "Auf Sand" - 1. Änderung

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Mischgebiet - MI
(§ 6 BauNVO)

1.1 Folgende Nutzungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mir § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Folgende Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind im Gebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 19 Abs2 i.V.m. §. 4 BauNVO)

Im **Mischgebiet** darf die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Flächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Maximale Traufhöhen

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der höher liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der höher liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der tiefer liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbauzustand vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.

Maximale Traufhöhen:

Dachform	Maximale Traufhöhe in m
Satteldach	6,5
Krüppelwalmdach	6,5
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	6,5
Walmdach	6,5
Zeltdach	6,5
Pultdach	
Höhere Traufseite	8,5
Tiefere Traufseite	7,0
Flachdach	7,5*

* Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante der Attika im 2. Vollgeschoss.

3.2 Maximale Firsthöhen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Flachdächern entspricht der obere Messpunkt dem höchsten Punkt der Attika im Staffelgeschoss. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade

Maximale Firsthöhen:

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Satteldach	10,0
Krüppelwalmdach	10,0
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	10,0
Walmdach	10,0
Zeltdach	10,0
Pultdach	Siehe Traufhöhe*
Flachdach	10,0

* Bei Pultdächern sind die Regelungen unter Punkt „Maximale Traufhöhen" anzuwenden.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im Fall einer Doppelhausbebauung darf die Anzahl der Wohneinheiten die Anzahl von 4 im gesamten Doppelhaus nicht übersteigen.

D) 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 Sicherheitsbereich für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

E) FLÄCHEN ODER MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Oberflächenbefestigung
Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainflieser, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.

F) FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Gestaltungsmaßnahme G 2 - Begrünung Lärmschutzwall
Für die im B-Plan mit G2 gekennzeichneten Flächen für den Schallschutz sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
a) Straßenseits sind die Lärmschutzwälle vom Fuß - unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zur den Verkehrsflächen - bis zur Krone im 1x1 m Verband mit Laubsträuchern (mind. 5 Arten je 20 m² Pflanzung) zu übersteilen.
Als Arten sind auszuwählen aus:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
b) Straßenseitig verbleibende gehölzfreie Saumstreifen sind sind mit artenreicher Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter; in Anlehnung an RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante für Standorte ohne extreme Ausprägung) einzusäen und nachfolgend max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni) zu mähen (mit Abtransport des Mähgutes) oder zu mulchen.
c) Die den Baugrundstücken bzw. der öffentlichen Gründe G 3 zugewandten Wallinnenseiten können in die Nutzung der hinterliegenden Grünanlagen integriert werden.

2. Gestaltungsmaßnahme G 3 - Gestaltung öffentliche Grünfläche
Die im B-Plan mit G3 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche unterliegt den kommunalen Gestaltungs- und Pflegekriterien i. S. einer Grünanlage.

3. Gestaltungsmaßnahme G 4 - Begrünung der Baugrundstücke
a) Pro Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Ziergehölze) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
b) Die Maßnahmen sind zu 100 % den Baugrundstücken zuzuordnen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

G) MAÑNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)

1. Allgemeine Anforderungen

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

2. Schallschutz

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung eines mindestens 2 m hohen Schallschutzes erforderlich. Dieser kann als Erdwall, als Schallschutzwand oder als Kombination aus beiden errichtet werden. Anschüttungen sind aus unbelastetem Boden (LAGA Zuordnungswerte entsprechend Vorgabe der Genehmigungsbehörde) herzustellen. Der Schallschutz ist von der Ortsgemeinde mit Beginn der Erschließung, spätestens vor Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes in vollem Umfang herzustellen. Die Böschungsneigungen dürfen 1:1,5 nicht unterschreiten.

H) LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte, sind durch dingliche Sicherung den Ver- und Entsorgungsträgern gemäße Planeintrag einzuräumen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1. u 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

I) DACHGESTALTUNG

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer.

J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

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.

K) BAUVERBOT

Auf den Flächen mit einem festgesetzten Leitungsrecht sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig. Pflanzungen dürfen nur mit nicht tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeführt werden.

Teil C) Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

L) FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereich sind gegen drückendes Grundwasser zu schützen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. Ausbildung der Keller als „weiße Wanne,.).
Auf Grund der vorhandenen Untergrundverhältnisse sind für alle Gebäude baugrundspezifische Gründungsgutachten anzufertigen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.

Teil D) Hinweise und Empfehlungen

1 Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.
Auf Gem. Dörbach Fl. 18, Flst. 202 tw. (ca. 925 m²) sind daher folgende Maßnahmen (Detailbeschreibung s. Kap. 7.2.4 des Umweltberichtes) umzusetzen:
- Entnahme der Fichten
- freie Entwicklung zu Naturwald

Die bereits seit 2017 umgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 ist zu 100 % den Mischbaugrundstücken im Geltungsbereich des B-Plans "Auf Sand – 1. Änderung" zugeordnet.

2 Sicherung der Ausgleichsflächen und - maßnahmen
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene externe Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch Grundbucheintrag für diese Zweckbestimmung zu sichern. Der Nachweis ist vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.

3 Bepflanzungen
a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
b) Neu anzupflanzende Bäume sollen in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
c) Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.
d) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

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

Mittel- bis kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

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

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

4 Schutz des Bodens
Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Bauteilebereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudenen.

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

6 Baugrunduntersuchungen
Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

7 Bodendenkmalpflegerische Belange
Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.a.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

8 Gesundheitsschutz
Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem leicht erhöhtes Radonpotential (31,8) bzw. -konzentration (30,8 kBq/m³) zu erwarten sind. Gemäß der Radonprognosekarte liegt das Plangebiet, in einem Gebiet, in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon abweichende 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. Die Messergebnisse sollten zur Fortschreibung der Rodonprognosekarte dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz gemeldet werden. 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 Ünterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

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

10 Grenzabstände für Pflanzen
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

11 Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

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

13 Niederschlagswasser
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des 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 Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwassersternern mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltemöglichkeit 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. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebäudewasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen. Oberflächennahe Grundwasservorkommen sind nicht auszuschließen. Entweder ist auf eine Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen.

14 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen
Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehweganlagen ist nicht zulässig.

15 Private Abwasserhebeanlagen
Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

16 Altlasten
Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002" wird hingewiesen.

17 Erdkabeltrassen
Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

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

19 Errichtung von Erdwärmesondenanlagen
Den Bauherren wird aufgrund der hydrogeologischen Situation empfohlen, frühzeitig zu prüfen, ob eine Erdwärmesondenanlage zugelassen werden kann. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde bei der zuständigen Kreisverwaltung.

20 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. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

21 Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstellen und Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen.

22 Bauschutzbereiche
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten.

23 Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen
Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:
- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser (insbesondere aus dem Außengebiet)
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante.
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

24 Grundrissorientierung
Gebäudegrundrisse sollten so gegliedert werden, dass im Nachtzeitraum lärmempfindliche Räume (Schlaf-, Kinderzimmer) an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
- z.B. G2 — Gestaltungsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 65 dB(A) — Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Punkt G) der textlichen Festsetzungen (L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen hier: Schallschutzwall

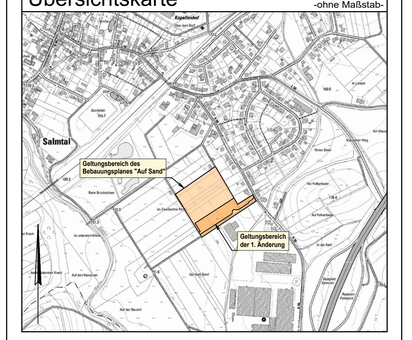
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- L — Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes i.d.F. der Bekanntmachungvom 18.04.2018

Nachrichtliche Übernahme sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich
- Abgrenzung externe Ausgleichsmaßnahme gem. Umweltbericht
- z.B. A1 — Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß Maßnahmenplan Umweltbericht

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



A1: Externer Ausgleich, Gemarkung Dörbach Flur 18, Flurstück 20/2 tlw. (ca. 925 m²)

A1
Flur 18
Maßstab 1:4000