

Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Vorgaben gemäß § 9 Absatz 1 BauGB

Das gesamte Gebiet ist als Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNV ausgewiesen, mit Ausschluss von Tankstellen
als Ausnahme gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 5 i.V. mit § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNV.

Offene Bauweise

Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

Bauordnungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB

in Verbindung mit der Landesbauordnung § 88

Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° liegen.

Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume müssen erhalten bleiben. (siehe Grünordnung 2.1)

Die maximal zulässige Höhe der einzelnen Gebäude ist im Querschnitt festgelegt.

Die Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie muß 5,00 m betragen.

Die Bauherren der zum Wald hin gelegenen Grundstücke haben gegenüber den jeweils angrenzenden Waldeigentümern eine Haftungsfreistellung abzugeben.

Die Erklärung soll für Windwürfe gelten und für Schäden, die im Zuge von Baumfällarbeiten durch unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Windböen) entstehen. Dieser Hinweis ist gegebenenfalls grundbuchamtlich abzusichern.

Bei der Gewinnung von Erdwärme ist zu prüfen, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist, oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Sollte sich bei den Bauarbeiten der Verdacht der Altablagerungen (z.B. geruchsbedingte/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SGD Nord umgehend zu informieren.

Wegen des Sicherheitsraumes von 0,50 m für den Kraftfahrzeugverkehr kann es erforderlich werden, Straßenleuchten auf Privateigentum zu errichten.

Unter Umständen können, um eine gleichmäßige Ausleuchtung zu gewährleisten, Leuchten vor den Anwesen errichtet werden.

Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum in Trier zu melden.

Etwa zutage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) sind unverzüglich dem Landesmuseum zu melden.

Festsetzungen der Landespflege

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

1.1. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m durch 0,5 - 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen
- Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverbundet Mauer, verputzte oder begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teilbereiche (über 30 % des Grundstückes) sind auszuschließen

1.3. Fußwege, Wirtschaftswege, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drainpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, o.ä.

1.4. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten (z.B. Teichen oder Zisternen, flachen Rasenmulden) werden (mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche).

Die Überläufe der Privatgrundstücke und die Straßenentwässerung sind über Sickerleitungen oder straßenbegleitende Pflastermulden abzuführen und in naturnah gestaltete Versickerungs- und Rückhaltermulden einzuleiten. Die Retentionsmulden sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu gestalten.

1.5. Auf der mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist als Ausgleichsmaßnahme B - A 1 durchzuführen:

- * Die Anlage von naturnahen, flachen Erdmulden als Retentionsanlagen ist zulässig. Die Bauarbeiten sind - unter Mitarbeit einer ökologisch qualifizierten Fachkraft - als flache Erdmulden (max. 0,3 m tief) mit geländeangepassten Böschungen vor Beginn der Pflanzarbeiten auszuführen und entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrages einzusäen.

⇒ Die Gesamtfläche ist nachfolgend extensiv in Anlehnung an die Richtlinien der Grünlandvariante 2 des FUL-Programmteiles V (Stand: Juli 2000) zu bewirtschaften. D.h.

- grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Beweidungsdichte: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt
- Beweidung nicht vor dem 01. Juni (ab 400 m üNN: ab 15. Juni)
- Mahd nicht vor dem 15. Juni (ab 400 m üNN: ab 01. Juli)
- Verzicht auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs

- * Das extensiv genutzte Grünland ist mit 16 Obstbäumen (Hochstamm, lokale Sorten) zu überstellen. Die Obstgehölze sind fachgerecht mit Pfahl und Verbisschutz (bei Pferdebeweidung: Stamm- und Kronenschutz) zu pflanzen, auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.

2. Pflanzpflichten - Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 BauGB

2.1. Die im B-Plan gekennzeichneten vitalen Obst- und Laubbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen. Ist aus bautechnisch zwingenden Gründen ein Verlust unabdingbar, ist zweifacher, artgleicher Ersatz auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

2.2. Innerhalb des Straßenraumes sind auf den dargestellten Standorten 3 mittelgroße Laubbäume als Ausgleichsmaßnahme B - A 2 anzupflanzen. Die festgelegten Standorte können um +/- 2 seitlich verschoben werden.

Als Arten sind zu verwenden: Ahorn (*Acer* in Arten), Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlett"), Vogelkirsche (*Prunus avium* in Sorten), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria* [Hochstamm, 3xv, 14-16])

2.3. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3. Umsetzung und Zuordnung gem. §§ 1 a, 9 (1), Satz 2 BauGB

3.1. Die Maßnahmen sind vom Investor / Projektentwickler umzusetzen:

- B - A 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße
- B - A 2 in der ersten Pflanzperiode nach Endstufenausbau der Straße

3.2. Die Maßnahmen sind wie folgt zugeordnet:

- B - A 1 17 % Erschließungsstraße - 83 % Bebauung
- B - A 2 100 % Erschließungsstraße

4. Hinweise

4.1. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

4.2. Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.