

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt.
 - 1.1 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Abs. 2 Nr.1 und 2 sowie Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.
 - 2.1 Die Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

Firsthöhe: max. 9,00 m

Trauhöhe: max. 6,00 m

Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.

Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Urgelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum oberen Abschluß der Wand.

Von der Regelung der maximal zulässigen Trauhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser o.ä.

- 2.2 Der Bezugspunkt des Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze.

- 2.3 Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

1. Dachform
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer.
2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der jeweiligen Trauflänge zulässig.
3. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.
4. Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) 8 LBauO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

1. Fußwege, Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

E) Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Auf den im B-Plan zum Erhalt von Gehölzen gekennzeichneten Flächen sind von den Grundstückseigentümern die vorhandenen Gehölze zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laubbaum, Laubstrauch, Hecke) anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
2. Auf der im B-Plan mit **A 1** (Lärmschutzwall) gekennzeichneten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Auf der Außenseite des Walles (der L 141 zugewandt) und der Wallkrone ist eine geschlossene, höhengestaffelte Hecke aus groß- und mittelkronigen Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten im 1 x 1 m Verband (Abstand zu Dammfuß und Dammkrone max. 1 m, mind. 5 Arten auf 10 Ifm) anzulegen. Die Gehölze sind dem freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.
Die randlichen gehölzfreien Säume sind ohne Einsaat der freien Sukzession zu überlassen.
 - Die Maßnahme ist zu 100 % dem gesamten Baugebiet zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Erdwalles umzusetzen.
3. Pro Wohnbaugrundstück, das nicht mit einer flächigen Pflanzbindung belegt ist, ist von den Grundstückseigentümern als Ausgleichsmaßnahme **A 2** mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) 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, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
Die Maßnahme ist zu 100 % den jeweiligen betroffenen Baugrundstücken zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes umzusetzen.

F) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel- bereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) höhere erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

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

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

1. Artenschutz

- a. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- b. Falls Rodungen von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sind, ist vor Durchführung der Maßnahme eine Kontrolle auf Vogelbruten in den betroffenen Bereichen durchzuführen. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, etwa ein Aufschieben der Baumaßnahme bis nach Beendigung des Brutgeschehens.

2. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- b) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- c) Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sollten überwiegend einheimische Laubgehölze verwendet werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen sollte ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) erfolgen. Es können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr)
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hain-

buche), Castanea sativa (Marone), Fraxinus excelsior (Esche), Ginkgo biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m)
Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sophora japonica (Schnurbaum), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer palmatum (Fächer-Ahorn), Magnolia stellata (Stern-Magnolie), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Nothofagus antarctica (Scheinbuche), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)
Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Tafelobstbäume
Sorten siehe http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf
Wildobstbäume
Castanea sativa (Marone), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Holzbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling),

3. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und lokal ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten vor.

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 Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- d) 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 anzudienen.

5. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes zum B-Plan 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 befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein.
- Ein Anschluss von Grundrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die mäßig filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

6. Denkmalschutz

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 (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzugeben.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberchtigte, 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.

7. Ressourcenschutz

- a) 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. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind sollten über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen und können an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
- c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

9. Sonstige

Das Plangebiet ist vom Überschwemmungsgebiet der Salm (Gewässer II. Ordnung) betroffen. Auf die Bau- und Pflanzverbote, Veränderungsverbote sowie Bewirtschaftungsauflagen gemäß der „Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Salm“ vom 12.09.2011 wird hingewiesen. Die Rechtsverordnung sowie die Überschwemmungsgebietskarten werden zur Einsichtnahme und zum Download auf der Homepage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Streesemannstraße 3-5, 56068 Koblenz unter www.sgdnord.rlp.de bereitgehalten.