Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sehlem, Teilbereich "Am Gemeinenberg II" Teil A: Planzeichnung Teil B: Textliche Festsetzungen Rechtsplan Planzeichenerklärung Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden. H) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBI. I S. 1748) und der BauNVO in der Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132) zuletzt geändert WA Allgemeines Wohngebiet zu 20,0 % den Erschließungsstraßen und 80,0 % den Baugrundstücken dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin Art der baulichen Nutzung durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) zu 100 % den betroffenen Baugrundstücken stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach A) Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO) Schutz des Bodens Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Bauweise Gebäudetypen Allgemeines Wohngebiet - WA gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 4 BauNVO) Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden 1.1 Zulässige Nutzungen: wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Für den nördlich im Plangebiet befindlichen Privatweg wird ein Leitungsrecht zugunsten aller Am Pilaekwea Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls 2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Erschließungsträger festgesetzt, die für die ordnungsgemäße Erschließung verantwortlich sind. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und nicht störende Handwerksbetriebe, **GRZ** 0,4 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke. o Offene Bauweise Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO): Vergeudung zu schützen **IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** /ED\ nur Einzellhäuser zulässig 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, 3. Anlagen für Verwaltungen. ---- Baugrenze Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum ist für Außenbauteile von im Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und 1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): Nachtzeitraum genutzten Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein resultierenden bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu 1. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung sind unzulässig. Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 von R'w.res = 35 dB sicherzustellen. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen. Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu Maß der baulichen Nutzung Straßenverkehrsfläche korrigieren. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Baugrund ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich Straßenbegrenzungslinie Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. (Siehe Nutzungsschablone) Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17. 19 BauNVO) Grund- und Oberflächenwasserbehandlung II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365) zuletzt geändert Zweckbestimmung: Fußweg (Siehe Nutzungsschablone) anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBI. S. 47) i. V. m. § 9 Abs. Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages Überschreitung der zulässigen Grundfläche gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum 4 BauGB Zweckbestimmung: Privater Erschließungsweg (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO) Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: K) Dachgestaltung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder Zulässige Dachformen und Neigungen: untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Zweckbestimmung: Parkplatzfläche insgesamt eine GRZ von 0,5 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Dachform Dachneigung in Grad wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltemöglichkeit Mindest Dachneigung Maximale Dachneigung ■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Satteldach Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist pro Krüppelwalmdach nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Beim Grethenkreuz Baugrundstück max. 1 Nebenanlage (ohne Feuerstätte, Toilette und Aufenthaltsraum) gem. § 14 höhenversetztes Pultdach Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Aufm Fuchslþch BauNVO bis max. 20 m² Grundfläche zulässig. mit gegenläufiger Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Dachneigung* Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Höhe baulicher Anlagen Walmdach Öffentliche Grünfläche Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu Zeltdach Mindest-Traufhöhen: Pultdach Bei der Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachentwässerung im Rahmen einer Für Zelt-, Pult-, Walm- und Flachdächer sind Mindesttraufhöhen einzuhalten. Diese betragen 5.0 Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche m bezogen auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Beregnung der Außenanlagen) sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle *Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter. Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte Trinkwasserverordnung sowie des Infektionsschutzgesetzes und die entsprechenden Satzungen der straßenseitigen Fassade. Auf dem mit "x" gekennzeichneten Baugrundstück ist der untere der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Überläufe von Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von Private Grünfläche Messpunkt die Höhe des erschließenden "Privatweges" im Endausbau vor dem Haus. Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO. Regenwasserspeichern sind an die jeweils festgesetzten Rückhalte- bzw. Entwässerungsanlagen Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten. Maximale Firsthöhen: Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen Zweckbestimmung: Hausgärten Daches bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem L) Gestaltung der Freiflächen/Grundstückseinfriedungen Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc. ist die Rückstauebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Einfriedungen aller Art, einschließlich pflanzlicher Einfriedungen, an der öffentlichen der straßenseitigen Fassade. Auf dem mit "x" gekennzeichneten Baugrundstück ist der untere Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. Messpunkt die Höhe des erschließenden "Privatweges" im Endausbau vor dem Haus. vorgeschriebene Rückstauebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum M) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit) Maximale Firsthöhe in m Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig. Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB) Kennbuchstabe: Je Baugrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze, je Wohnung sind mindestens 1,5 Pkw-Bebauungsplan "Am Gemeinenberg Private Abwasserhebeanlagen Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte i.d.F. der Genehmigung vom 05.02.2003 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Krüppelwalmdach Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen iöhenversetztes Pultdach erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies Natur und Landschaft Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude mit gegenläufiger betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land abgefragt Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Walmdach Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Anpflanzen von Einzelbäumen Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie 7.0* Flachdach Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika. Rheinland-Pfalz zu beachten. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Sonstige Planzeichen Teil C: Hinweise und Empfehlungen Herstellung von Pflanzungen Maßstab 1:1000∖ ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15 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 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Auf den Grundstücken mit dem Externe Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2 erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Kennbuchstaben "c" sind maximal drei Wohnungen zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Städtebauliches Konzept (ohne Normcharakter) Höhe sind hier unzulässig. Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen Aus dem Öko-Konto der OG Bruch werden 13.000 m² Fläche (Gem. Arenrath, Flur 10, Flst 5: Schutz von Pflanzenbeständen ☐☐☐☐☐ Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu Anteil 7.367 m² und Gem. Bruch Fl. 1, Nr. 41 - Anteil: 5.633 m²) ausgebucht und dem B-Plan Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen belastende Flächen "Am Gemeinenberg II" zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2 sind zu 80,0 % und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen den neuen Baugrundstücken und zu 20,0 % den Verkehrsanlagen zugeordnet. Die Abbuchung wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den muss spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen. Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn Planzeichen für Hinweise und Darstellungen Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen. angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung Geplante Grundstücksgrenzen für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr der Pflanzarbeiten zu beachten. Regenerative Energien von 0.75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die b) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen. empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände c) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und 2 m Durchmesser gesetzt werden. Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht d) Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Am Pilgekweg gem. § 126 BauGB wird hingewiesen. einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Höhenlinie (vorh. Gelände) Bodendenkmalpflegerische Belange e) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen der Denkmalfachbehörde Sichtdreieck gemäß RASt 06 (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr) unverzüglich gemeldet werden. Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus Vorhandene Böschung Oberflächenbefestigung: hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie Landwirtschaftlich genutzte Flächen betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Fraxinus excelsior (Esche), Ginko biloba untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies Die angrenzenden, westlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde) Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. Geruchsimmissionen kommen. Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m) Geländemodellierung: Aufm Rähm Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna Abgrabungen sind terrassiert anzulegen: (Baumhasel), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Paulownia tomentosa Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Erdböschungen oder anstehende Felswände sind je 2,0 m aufsteigende Höhe durch mind. (Blauglockenbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sophora japonica (Schnurbaum), Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. 1.0 breite Bermen zu staffeln Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. Kleinkronige Bäume Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, natursteinverblendete Betonmauern anzulegen und ebenfalls je 2,0 m aufsteigende Höhe Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Acer campestre (Feldahorn), Acer palmatum (Fächer-Ahorn), Magnolia stellata (Stern durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln. Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht 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 Die Rodung von Altbäumen oder Bäumen mit Höhlen darf ausschließlich zw. 01. November u. Verkehrslandeplatz Trier-Föhren Strauchpflanzungen / Hecken 28. Februar erfolgen; sonstige Gehölzrodung müssen gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Die Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Vegetationszeit, d.h. ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten. Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana 18. Systemschnitt Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen Tafelobstbäume Sorten siehe http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf Der vorhandene Erdweg ist tiefgründig umzupflügen und einzuebnen. Die vorbereiteten Flächen ist mit artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Castanea sativa (Ess-Kastanie), Cornus mas (Kornelkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Mespilus germanica (Mispel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica Beim Grethenkreuz Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung einzusäen und nachfolgend mind. Dachgeschoß (Speierling), Juglans regia (Echte Walnuss), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus 1 mal, max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) sind hochstämmige Wildobstbäume Obergeschoß (Artenliste s. Hinweis) in vegetationsfreien Baumscheiben anzupflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode

Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

bautechnischer Erfordernis oder gesunder Wohnverhältnisse - möglichst in gutem Pflege- und

Entwicklungszustand zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren

Baugrundstücks zu verpflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) sind auf den privaten

Baugrundstücken mittelgroße Laubbäume (auch Zierarten) oder hochstämmige Tafel- oder Wildobstbäume anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und

Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar

Auf den nicht mit standortgebundener Pflanzpflicht (s. A 3.1) belegten Baugrundstücken ist je

Grundstück ein mittelgroßer Laubbaum (auch Zierarten), hochstämmiger Obstbaum oder 20 Laubsträucher 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 und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

1.1 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind - unter Berücksichtigung

1.2 Junge Obstbäume sind vor Baubeginn fachgerecht mit Ballen auf andere Bereiche des

einfacher und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gehölzerhalt / Artenschutz

Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

Ausgleichsmaßnahme A 3.1

Ausgleichsmaßnahme A 3.2

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten

Bereiches in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha -

durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der

Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die

Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle

vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem

Werden Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu

treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die

O Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm

o Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach

radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.

o Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige

O Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder

DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte

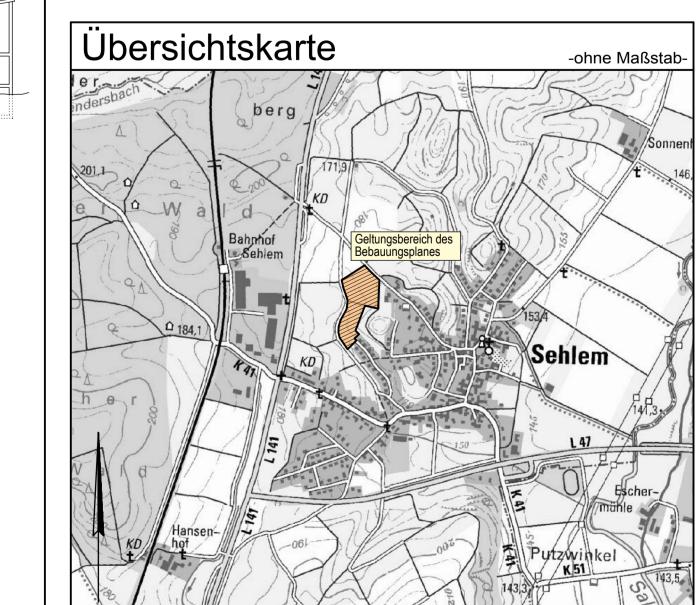
radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht

kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

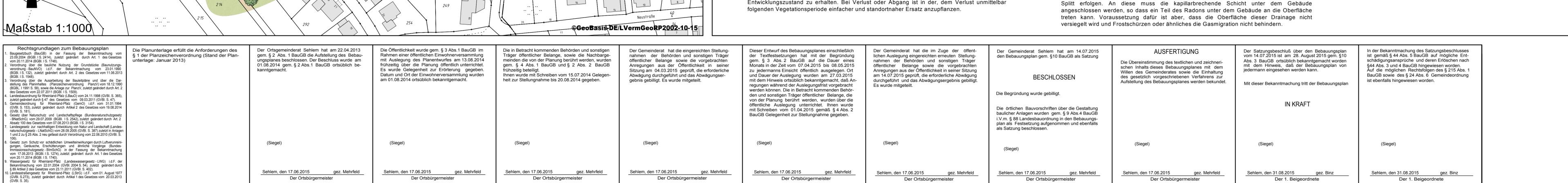
Fachplaner abgestimmt werden.

für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).



Kellergeschoß

Kellergeschoß



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sehlem Teilgebiet "Am Gemeinenberg II" Satzungsausfertigung B.K.S. Ingenieurgesellschaft 1:1000 für Stadtplanung, Raumund Umweltplanung mbH straße 17b 54292 Trie 14.07.2015 +49 (0) 651 / 14756 - 0 49 (0) 651 / 299 78 lattgröße 132 x 91 c