

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Ayl, Teilgebiet „Tremmelt“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

B) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

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

Die aus der festgesetzten GRZ (siehe Planzeichnung) resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden, auch nicht durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen i.S.v. § 14 BauNVO.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 nur WA-1 und MI-1

Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Die Traufhöhe darf ein Maß von 5,00 m zu dem jeweils in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Meter über NN des natürlich vorhandenen Urgeländes) nicht überschreiten.

Die sichtbare Wandhöhe (Fassadenansicht zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) darf ergänzend zum wie vorstehend festgesetzten Maß zusätzlich an keiner Traufseite ein Maß von 7,50 m im Bezug zu der in den Bauunterlagen verbindlich festgelegten späteren (angelegten) Geländeoberfläche nach Baufertigstellung überschreiten.

(Hinweis: Die vorgenannten Festsetzungen sind nur zusammengenommen anzuwenden. D.h. es besteht insbesondere kein Anspruch auf volle Ausschöpfung der maximalen Traufhöhe von 5,00 m, wenn dadurch die maximal zulässige Wandhöhe von 7,50 m an einer anderen Traufseite – etwa an der topografisch tiefergelegenen Fassade - überschritten wird).

Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Meter über NN des natürlich vorhandenen Urgeländes).

3.2 nur WA-2

Traufhöhe

Die Traufhöhe darf ein Maß im Bezug zur Straße „Auf Tremmelt“ (unterer Messpunkt = Oberkante vorhandene Erschließungsstraße in Wandmitte) von 7,50 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Oberkante (Firsthöhe oder absolute Höhe des höchsten Punktes des Gebäudes) beträgt 9,50 m im Bezug zur Straße „Auf Tremmelt“ gemäß Satz 1.

C) Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur WA-1 und MI-1

In der festgesetzten abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.

D) Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

nur WA-1 und MI-1

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

nur WA-1 und MI-1

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- 2 Wohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

F) 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, Beleuchtungsmasten etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke bis zu einer Tiefe von 50 cm ab Fahrbahnrand hineinragen können.

G) Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen jeglicher Art ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

H) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i.V.m.

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

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

2. Mindestdurchgrünung privater Flächen

nur WA-1 und MI-1

Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen sind mindestens

- 1 Baum I. Ordnung (empfohlene Arten enthält Liste „A“) oder
- 1 Baum II. Ordnung (empfohlene Arten enthält Liste „B“) oder
- 2 Obstbäume (empfohlene Arten enthält Liste „E“) und jeweils zusätzlich
- 5 Sträucher (empfohlene Arten enthält Liste „C“)

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Anlage von Baumhecken

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Hecken sind als mindestens 5,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung (10% der Pflanzenzahl, empfohlene Arten enthält Liste „B“) und Sträuchern (90% der Pflanzenzahl, empfohlene Arten enthält Liste „C“) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit mind. 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenzahl darf drei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten.

(Hinweis: Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet.)

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

nur WA-1 und MI-1

Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

5. Pflanzung von Straßenbäumen

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume der Listen „A“ und / oder „B“ (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 15,00 m verschoben werden.

6. Grüngestaltung von Vernetzungsachsen

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln:

- Das vorhandene Fließgewässer ist zu renaturieren. Dies schließt die Beseitigung von Einbauten und Sohlbefestigungen mit ein.
(Hinweis: Wasserrechtliche Vorgaben bleiben unberührt.)
- Je 10 m Gerinnelänge ist eine Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) als Initialpflanzung unmittelbar an die Mittelwasserlinie zu setzen. Als Mindestsortierung wird „Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch“ festgesetzt.
- Innerhalb der Fläche ist die Herstellung eines begleitenden Fußpfades in Erdbauweise (kein Unterbau, keine Einfassungen) zulässig.
- Die Einsaat der verbleibenden Freifläche hat mit einer extensiven Wieseneinsaat mit Kräuteranteil mit einem Saatgutaufwand von 20 g/m² zu erfolgen.
- Die Flächenpflege der eingesäten Flächen hat als Extensivgrünland zu erfolgen. Die Mahd ist max. 2 x jährlich (nach dem 15.07. und dem 30.09.) zulässig.
- Je 150 m² überschrittener Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm gemäß Liste „E“ zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Obstbäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Erhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren.

7. Integration naturnah gestalteter Rückhalte- und Versickerungsmulden

Die durch Planzeichen festgesetzten Rückhaltmulden sind in offener Erdbauweise als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Wallkronen sind je Mulde mindestens drei Gehölzgruppen aus Pflanzen der Liste „C“ mit jeweils mindestens 30 Einzelgehölzen zu pflanzen

I) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER LANDESPFLERISCHEN MAßNAHMEN, PFLANZQUALITÄTEN

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Alle Pflanzungen entsprechend der Festsetzungen unter Gliederungspunkt H, Ziffern 4, 5, 6 und 7 sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
2. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:
 - Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
 - Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
 - Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
 - Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

(Hinweis: Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken sollte 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sollten ausschließlich Laubholzarten verwendet werden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.)

3. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:

- Zu 82,23 % (entsprechend einer Neuversiegelung von ca. 17.813 m²) den privaten Bauflächen
- zu 17,77 % (entsprechend einer Neuversiegelung von ca. 3.850 m²) den öffentlichen Verkehrsflächen

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 Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

J) Dachgestaltung

nur WA-1 und MI-1

1. Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer sowie höhenversetzte Pultdächer (letztere mit einem Versatzmaß von maximal 1,20 m) mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 40° zulässig.
2. Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von
 - Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
 - Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.
3. Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht hochglänzend in roter, grauer oder schwarzer Färbung – entsprechend RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 3031 (Orientrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7023 (Betongrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7030 (Steingrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7036 (Platingrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 7040 (Fenstergrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.
Eindeckungen aus Glas sind zulässig. Ebenso sind Gründächer insgesamt zulässig.
4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 2,00 m zueinander und von den Giebelseiten entfernt sind.
5. Die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen ist auf den mit dem Schriftzug „S_{unzl.}“ in einem weißen Rechteck gekennzeichneten Gebäuden bzw. Grundstücken unzulässig.

K) Gestaltung der Außenwände

Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die als Kulturdenkmal gelistete Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus bildet zusammen mit dem villenartigen Pfarrhaus sowie dem katholischen Vereins- und Jugendhaus eine Denkmalzone gemäß §5 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -). Diese wird, soweit sie in den Plangeltungsbereich ragt, nachrichtlich übernommen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Auf den mit dem Kennbuchstaben „X“ in einem weißen Viereck gekennzeichneten Baugrundstücken kann der gem. DIN 1988 vorgeschriebene Mindestdruck von 2,5 bar (gemessen am Hausanschluss unmittelbar vor dem Wasserzähler) seitens der öffentlichen Wasserversorgung voraussichtlich nicht zur Verfügung gestellt werden. Es sind daher kundeneigene Druckerhöhungsanlagen und druckverlustarme Armaturen vorzusehen.
2. Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, *„mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“*

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001). Daneben ist beim Kreiswasserwerk Trier-Saarburg eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei der Wasserversorgung zu beantragen.

3. Vernässungen bzw. Schichtwasseraustritte sind an den Ausstrich stauender Schichten gebunden. Im Baugebiet ist die unterlagernde Terrasse die stauende Schicht für das Schichtwasser im Hangschutt.
Je nach Witterung wird freies Schichtwasser auftreten. Es wird im Rahmen einer Baumaßnahme durch eine lokale Wasserhaltung mit Pumpenschacht zu beherrschen sein. Sollten aber in dieser Tiefenlage des wasserführenden Hangschuttes Fundamente bzw. die Kanalsohle liegen, ist das Wasser mittels Drainage zu fassen und abzuführen, da es sonst zu einer ständigen Durchfeuchtung des Baugrundes kommt.
Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei lang anhaltenden Niederschlägen der Wasserandrang stärker und länger andauernd wird - auch in Bereichen, wo während der Geländearbeiten kein freies Schichtwasser auftrat, sollten bei Bauvorhaben, die einen Keller vorsehen, eine Ausführung in WU - Beton angedacht werden.
In den übrigen Bereichen sind zugängliche (Beton)außenflächen durch die üblichen Schutzanstriche auf Bitumen- oder Chemiebasis zu schützen.
In jedem Fall sind Drainagen anzulegen, die entweder einen freien Auslauf haben oder das anfallende Wasser über einen Pumpenschacht abführen, wenn die Sohle der Baugrube in die Terrasse ragt.
4. In Drainagen gesammeltes Wasser (Grund- und Sickerwasser) ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser im Sinne des § 51 Landeswassergesetz. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Saarburg keine Annahme- und Entsorgungspflichten. In Dränagen gesammeltes Wasser ist daher nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuführen.
5. Die gezielte Einleitung von Außengebietswasser ist nicht gestattet.
6. Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen.

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

Clematis i. A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i. A.	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Vitis coignetiae	Wilder Wein
Vitis cult.	Weinrebe
Wisteria i. A.	Blauregen
(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	

Liste „E“ - Streuobst

Apfelsorten:
Baumanns Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldprämane, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambour, Zuccalmaglios Renette
Birnensorten:
Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechantbirne, Williams Christ
Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß / Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide
Viburnum opulus	Schneeball

7. Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu den geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten. Die Anpflanzungen sind mit der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH abzustimmen.

8. Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
9. Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
10. Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
11. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
12. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
13. Die Einholung eines auf das konkrete Bauvorhaben bezogenen Bodengutachtens wird empfohlen.
14. Sollten 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, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
15. Private Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).
16. Im Waldort 4a1 des Gemeindewaldes von Ayl sind Entwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen durchzuführen; sie umfassen auf einer Fläche von insgesamt 29.000 m² insbesondere folgende Maßnahmen:
 - Verzicht auf Ernte schlagreifer Bestände zur Erhöhung des Tot- und Altholzanteils und zur Schaffung höhlenreicher Bestände
 - Anreicherung des Arteninventars durch die Pflanzung seltener einheimischer Wildobstbäume (z.B. Speierling, Wildapfel, Wildbirne; ca. 200 Stück Wildobstbäume liefern und anpflanzen, einschl. Bodenvorbereitung, Pflanzensicherungsmaßnahmen sowie Fertigstellungspflege bis zur dauerhaften Bestandssicherung)
 - Erhöhter Aufwand zur Wahrung der Verkehrssicherungspflichten (Abgang, Abwurf von Starkholz; Standsicherheitsrisiken, Zeitaufwand für Kontrolle (2 x jährlich) und Durchführung von Maßnahmen)Die externen Maßnahmen sind auch nach landschaftsplanerischer Prüfung geeignet, die erforderliche externe Eingriffsbewältigung zu leisten, da sie die infolge der Entwicklung des Baugebietes „Tremmel“ gestörten landschaftshaushaltlichen Funktionen und Potenziale „Arten und Biotope“, „Landschaftsbild“, „Bodenfunktionen“ und „Wasserhaushalt“ zu kompensieren vermögen.
Die Umsetzung der Maßnahme wird über vertragliche Regelungen gesichert.
17. Für die Renaturierung des wasserführenden Grabens besteht das Erfordernis des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 31 WHG.
18. Die Vorgaben des regionalen Energiekonzeptes sind bei der Gebäudeplanung zu beachten. Auf die Förderung von Regenerativen Energieträgern wird hingewiesen.

19. Systemschnitt zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen

