

**h o g n e r .**

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

**OG OCKFEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"IN DER WALL"**

**SEPARATE FASSUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN**

aktueller Stand: 14.05.2014

F a s s u n g  
gem. **Satzungsbeschluss**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
  - 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. **Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 BauNVO)  
Grundflächenzahl **0,4**  
Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis **max. 0,5** zulässig.  
Die ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
  - 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 18 BauNVO)  
Firsthöhe: max. 10,00 m  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe / Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Unterer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des FFB EG.
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
3. **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 4.1 Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
  - 4.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

1. **Gestaltung der Dachflächen**
  - 1.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis von 25° bis 45° zulässig.
  - 1.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig.
2. **Dacheindeckung**  
Gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO sind als Dacheindeckung ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder unglasierten, nicht glänzenden Pfannen sowie als vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig.  
Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.
3. **Fassadengestaltung**  
Holzhäuser in sichtbarer Vollstammbauweise sind unzulässig.

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**1. Befestigungsarten**

Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

**2. Artenschutz**

2.1 Die im B-Plan zum Erhalt besonders gekennzeichneten Bäume sind zwingend zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.2 Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen vitalen Obstbäume sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in einem guten Entwicklungszustand zu erhalten. Bei bautechnisch zu erwartendem Verlust der Jungbäume sind diese, soweit möglich, auf den unbebauten Grundstücksteil zu verpflanzen.

2.3 Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.

2.4 Bei Verlust sind die Bäume artgleich und einfach auf dem Grundstück zu ersetzen.

**3. Ausgleichsmaßnahme A 1**

Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen und auf Dauer zu erhalten:

- Auf der gekennzeichneten Fläche sind – unter Berücksichtigung der Sicherheitsbestimmungen zu Ober- und unterirdischen Leitungen - 3 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
- Das Grünland ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften
  - grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Beweidungsdichte: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt, Beweidung nicht vor dem 01. Juni; besondere Stamm- und Kronensicherung der Obstbäume erforderlich
  - Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
  - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.

4. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig

**D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB)**

**1. Zuordnung**

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dem Baugrundstück und der Privaterschließung im Geltungsbereich des B-Planes zu 100 % zugeordnet.

Ist eine katastertechnische Abtrennung der privaten Grünflächen A 1 vorgesehen, muss die Fläche durch eine entsprechende Baulast oder Grundbucheintrag mit dem ausgewiesenen Baugrundstück auf Flst. 107 und 108 (Altbezeichnung) verbunden bleiben.

**2. Umsetzung**

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem zugehörigen Baugrundstück umzusetzen.

## E) Hinweise und Empfehlungen

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. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
- b) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.
- c) Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];  
Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

### 2. Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings 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. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> 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

### 3. Bodenschutz / Altlasten

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind dabei zu beachten.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

- c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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.

#### **4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die 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:

- Es wird empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die vorhandenen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die filterschwachen Deckschichten soweit wie möglich zu schützen.

#### **5. Schmutzwasserableitung**

Werden durch den Bau des neuen Gebäudes bestehende Abwasserleitungen von Hausanschlüssen überplant, sind diese auf Kosten des Bauherrn des neuen Gebäudes zu verlegen.

#### **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 anzuzeigen.

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

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes 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.
- 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

- a) Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten. Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.
- b) Im Falle einer baulichen Nutzung des Schutzstreifens der 20-kV-Stromfreileitung müssen gemäß DIN VDE 0210-10/Mai 2005 die allseitigen Mindestabstände von 3 m (Dachneigung über 15°) zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.

Um festzustellen, ob diese Mindestabstände gewährleistet sind, muss der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier zu gegebener Zeit der entsprechende Bauantrag, mit Angabe eines Höhenbezugspunktes zur geplanten Fußbodenoberkante, zugesandt werden.

## 9. Müllabfuhr

Die Müllbehälter des Baugrundstücks müssen an die Hauptstr. (K 137) gebracht werden. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht auf dem neuen Baugrundstück nicht.