

## **B. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schillingen, Teilgebiet „Im Kandel“ – 4. Änderung**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ oder „Grünland“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ sind Wege, Terrassen, Mauern, Einfriedungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu in Summe maximal 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuser und –schuppen dürfen eine Höhe von 4,00 m über Gelände und einen umbauten Raum von maximal 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die zulässige maximale Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen beträgt 10,00 m über der Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsstraße in straßenseitiger Wandmitte.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

#### **3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Festsetzungen zur Bauweise ergeben sich aus der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB**

##### **4.1. Bepflanzung der Privatgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit gebietstypischen Bäumen und Sträuchern**

Die Grundstücke sind mit je einem Baum (Laubbaum bzw. Obstbaum-Hochstamm) pro angefangener 350 qm unbebauter Privatgrundstücksfläche entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen. Zudem sind mind. 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein Anteil von mind. 50% bei der Auswahl der Sträucher aus der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigungsanzeige) sind die Pflanzmaßnahmen umzusetzen.

Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

#### **4.2. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll, soweit möglich und vertretbar an Ort und Stelle breitflächig versickern. Ein Notüberlauf in das vorhandene Kanalnetz ist zulässig.

Das anfallende Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

#### **4.3. Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

#### **4.4. Erhalt alter Obstbäume innerhalb der privaten Grünfläche, Fällungen nur unter Einhaltung von Artenschutzmaßnahmen**

Die in der Planzeichnung dargestellten alten Obstbäume mit Höhlenbildungen innerhalb der privaten Grünfläche sind zu erhalten.

Falls es aus Standsicherheitsgründen notwendig wird, sie zu fällen, ist dies nur nach einer vorherigen Belegungskontrolle und Freigabe durch einen Fledermausgutachter möglich.

#### **4.5. Einfriedungen**

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

#### **4.6. Externe Kompensationsmaßnahmen**

Von der im Ruwertal gelegenen Ökokontofläche (Flurstücke 8 und 9 in der Flur 16, Gemarkung Schillingen) sind 4.260 m<sup>2</sup> zur Kompensation von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung abzubuchen.

## C. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Pflanzlisten

#### Bäume:

##### a) Bäume 1. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme, 3xv. m.DB., StU 16-18

##### b) Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme, 3xv. m.DB., StU 16-18

##### c) Obstbäume:

Regionaltypische Apfelsorten, wie:

Bohnapfel, Eisenapfel, Eiserapfel, Gelber Edelapfel, Goldrenette, Nordhausen, Wiesenapfel

Regionaltypische Birnensorten, wie:

Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne

Sonstige Obstbäume:

Hauszweitsche, Essbare Eberesche, Speierling, Hedelfinger Kirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme, 3xv. m.DB., StU 10-12

#### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	gew. Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weissdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität:

verpfl. Sträucher, 3-4 TR., o.B., 60-100

### 2. Schutz des Oberbodens

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.

### **3. Schutz von Pflanzbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **4. Grenzabstände für Pflanzen**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **5. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

### **6. Artenschutz**

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

Gehölze dürfen nach § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44(1)1 und 3 BNatSchG für die im Vorhabengebiet vorhandenen Vogelarten. Durch die Maßnahme werden eine Zerstörung von Gelegen oder die Tötung von Jungvögeln sowie eine Zerstörung von Niststätten vermieden.

### **7. Verwendung insektenfreundlicher Lampen**

Falls eine Beleuchtung erforderlich wird, ist diese mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten herzustellen, da diese eine wesentlich geringere Lockwirkung auf nachtaktive Insekten ausüben.

### **8. Baugrund**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

### **9. Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40 – 100 kBq/cbm.

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 Fachplaner abgestimmt werden.

Werden Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

## **10. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

## **11. Denkmalschutz**

Sollten bei der Ausführung der Maßnahmen Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.

## **12. Erneuerbare Energien**

Auf das regionale Energiekonzept für die Region Trier wird hingewiesen.