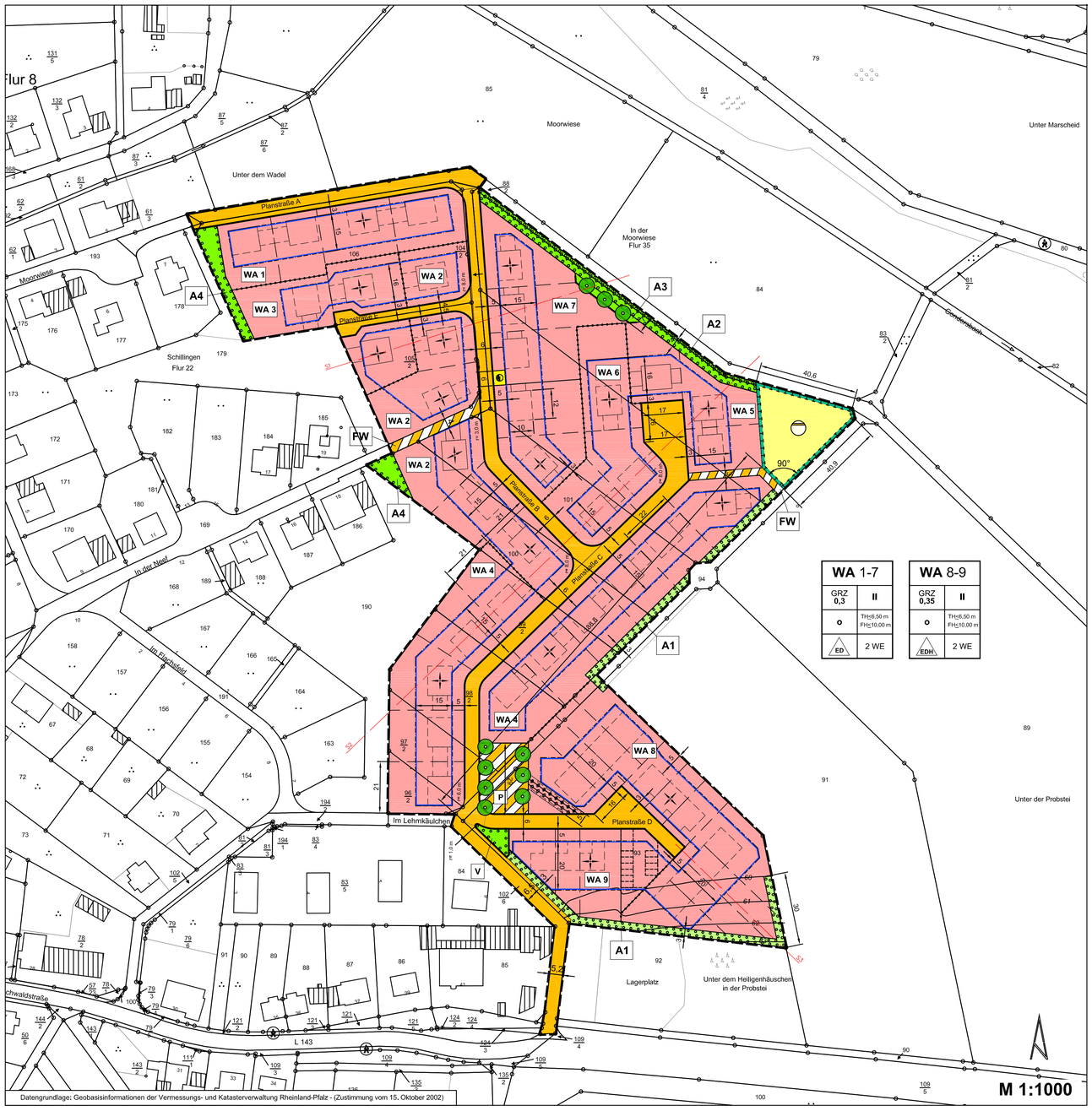
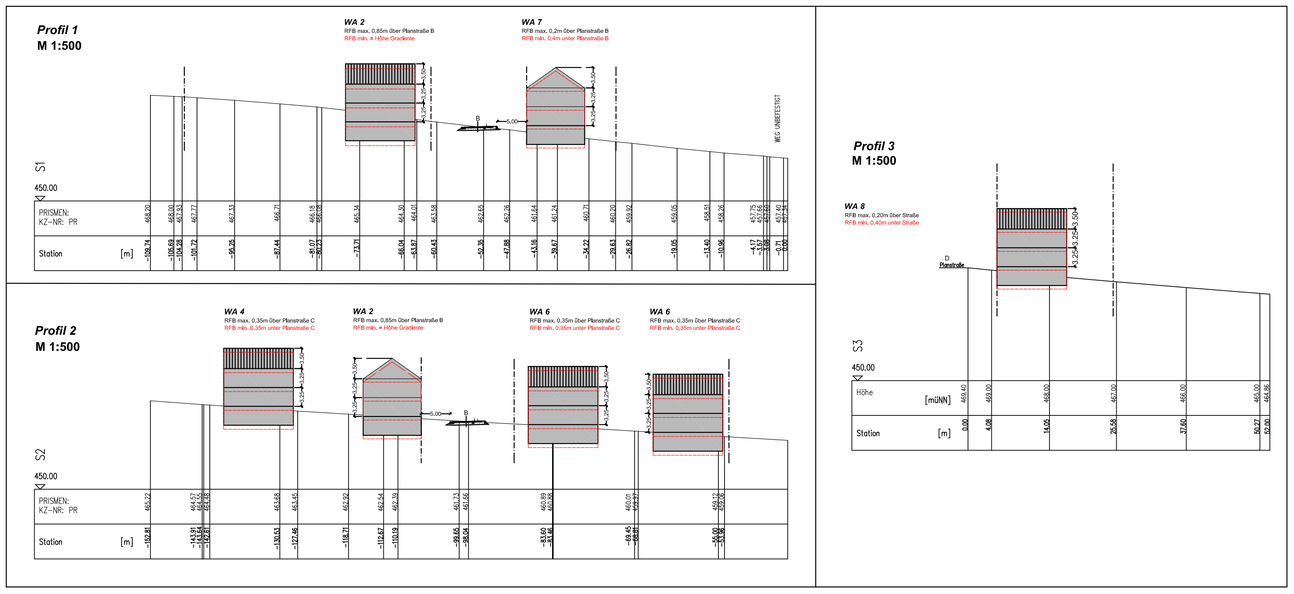


WA 1-7	
GRZ 0,3	II
o	TH≤6,50 m FH≤10,00 m
ED	2 WE

WA 8-9	
GRZ 0,35	II
o	TH≤6,50 m FH≤10,00 m
EDH	2 WE

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 9 wird bestimmt:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen i.V. mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen i.V. mit Festsetzung 1.2.2-Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 Absatz 1 BauNVO)

Es wird die maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt. Ergänzend zum Eintrag in den Nutzungsschablonen wird Folgendes festgesetzt:

- Unterer Bezugspunkt: Für die Bestimmung der maximalen Trauf- und Firsthöhen ist der untere Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden).
- Obere Bezugspunkte sind:
  - Bei der Traufhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut
  - Bei der Firsthöhe das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion
  - Bei versetzten Pultdächern gilt als maximale Höhe die Höhe der oberen Traufe.

Ergänzend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 7 und 8 die maximale sichtbare Wandhöhe mit 8,0 m festgesetzt:

- Die festgesetzte maximal sichtbare Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht auf der jeweiligen Wand gemessene Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit dem angelegten Gelände als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberem Bezugspunkt.

  Die maximal sichtbare "Wandhöhe" (WH) darf 8,0 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Gleelöffächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) wie folgt bestimmt. Zu messen ist jeweils senkrecht von Gebäudemitte (Fassade) zur Gradiente der angrenzenden, unten genauer bezeichneten Erschließungsstraße:

WA 1 auf der Höhe der angrenzenden Planstraße B bis max. 0,60 m über der Gradiente Planstraße B
WA 2 auf der Höhe der angrenzenden Planstraße A bis max. 0,85 m über der Gradiente Planstraße A
WA 3 auf der Höhe der Gradiente der Planstraße E bzw. max. 0,35 m über der Gradiente der Planstraße E
WA 4 maximal 0,2 m über bis max. 0,4 m unter der Gradiente der Planstraße B
WA 5 maximal 0,2 m über bis maximal 0,4 m unter der Gradiente der Planstraße B
WA 6 maximal 0,2 m über bis max. 0,4 m unter der Gradiente der Planstraße B
WA 7 maximal 0,2 m über bis maximal 0,4 m unter der Gradiente der Planstraße A
WA 8 maximal 0,2 m über bis maximal 0,4 m unter der Gradiente der Planstraße C
WA 9 Auf der Höhe der angrenzenden Planstraße C bis max. 0,60 m über der Gradiente Planstraße C

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 8 und WA 9 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb jedoch nur bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze.

Garagen und Überdachte Stellplätze sind in allen Gebieten mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und den ihr zugewandten Baugrenzen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind auch Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im gesamten Geltungsbereich auf max.2 Wohnungen beschränkt.

1.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung[1] benötigt werden.

1.6.2 Festsetzung zum Regenrückhaltebecken

Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung R+E -Regenrückhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland- sind wie folgt anzulegen: Die Mulbensohle ist mit einem speziellen Saatgut für Landschaftsrasen für Feuchtflächen (RSM 7.3.1) und die verbleibenden Flächen mit einer Initialbriesaat mit einer regionalspezifischen, kräuterreichen Saatgutmischung (Herkunftsregion 9) einzusäen. Die Wiesenflächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni extensiv zu pflegen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Form des Rückhaltebeckens muss sich organisch in die Umgebung eintügen. Zäune und Böschungsfächen, die außerhalb des eigentlichen Beckenbereiches liegen, sind lückig mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen i.V. mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

1.7.1 A1 - Ortsrandeingrünung

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung A1-Ortsrandeingrünung sind Sträucher und Gehölze in lockeren Gruppen (pro Baugrundstück mindestens eine Gruppe à 9 Sträucher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m gemäß Artenliste und Qualitätsangaben im Anhang_ zu pflanzen.

1.7.2 A2 - Ortsrandeingrünung - Leitung

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung A2-Ortsrandeingrünung - Leitung sind flachwurzelnde Sträucher in lockeren Gruppen mindestens zehn Gruppen à 9 Sträucher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m gemäß Artenliste (siehe Punkt 3.4) und Qualitätsangaben im Anhang zu pflanzen.

1.7.3 A3 - Ortsrandeingrünung + Bäume

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung A3-Ortsrandeingrünung - Bäume sind drei Laubbäume 2. Ordnung gemäß Artenliste und Qualitätsangaben Im Anhang zu pflanzen.

1.7.4 A4 - Grünzug

Die beiden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung A4-Grünzug sind mit Laubgehölzen zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Die Herstellung von Spielflächen ist zulässig. Insgesamt sind vier Laubbäume 1. Ordnung gemäß Artenliste und Qualitätsangaben Im Anhang zu pflanzen.

1.7.5 V- Verkehrsgrün

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung V-Verkehrsgrün ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß Artenliste und Qualitätsangaben Im Anhang zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu pflegen.

1.8 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist je ein Laubbaum oder Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Zur Erfüllung dieser Pflanzbindung sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste Im Anhang zu verwenden[2].

1.9 Leitungsrecht[4]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht A wird zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell zur Führung der Schmutz- und Regenwasserleitungen festgesetzt.

Das Leitungsrecht B wird zu Gunsten der zu entwässernden privaten Nachbargrundstücke festgesetzt.

1.10 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1

Maßgebliche Außenlärmpegel

Beim Neubau oder einer baugenehmigungspflichtigen Änderung sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten sogenannten „Maßgeblichen Außenlärmpegeln" und je nach der Nutzung des Raumes die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile einzuhalten:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = *35 dB für Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien;*

$K_{Raumart}$ = *30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*

$K_{Raumart}$ = *35 dB für Büroräume und Ähnliches;*

L_a *der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5*

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = *35 dB für Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien;*

$R'_{w,ges}$ = *30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzustellen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w} sind entsprechend der Raumgeometrie nach DIN4109-2:2018-01 Gleichung (32) und (33) zu korrigieren.

Beim Nachweis der Einhaltung der Anforderungen sind die Regelungen der DIN 4109-2 vom Januar 2018 zu beachten.

Sollte im Einzelfall nachgewiesen werden, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Die festgesetzte Stellplatzanlage ist mit mindestens 7 Laubbäumen 1. Ordnung zu überstellen. Bei den in die Planzeichnung eingetragenen Standorten handelt es sich um Standortvorschläge.

Private Stellplatzanlagen sind mit einem Laubbaum 1. Ordnung pro angefangene vier Stellplätze zu überstellen.

Es sind die in der Artenliste, siehe Punkt 3 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden.

1.12 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Veränderungen jeglicher Art sind nur ausnahmsweise und nur nach vorheriger Planvorlage bei der Ortsgemeinde und anschließender Zustimmung zulässig.

1.13 Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 54 LWG)

Für die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu verwenden.

1.14 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Zu der Festsetzung 1.2.2 sind Ausnahmen zulässig, sofern der Antrag sich in der topographischen Situation begründet und die Festsetzung im Hinblick auf Erschließung und Entwässerung des jeweiligen Vorhabens nicht umsetzbar ist.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, Naturholz und heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen und reflektierende Materialien. Höfzhäuser in Holzblockbauweise oder voll sichtbarer Naturstammbauweise sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad zulässig. Bei höhenversetzten Pultschern darf das Höhenversatzmaß 1,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen: Bei Dachbegrünungen kann das Maß unterschritten werden. *Flachdächer sind jedoch nicht zulässig.*

Für die Dacheindeckung sind Schiefer, Kunstschiefer, unglasierte Dachpfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), und Naturziegel zulässig. Die Farben sind im Bereich von Grau- bis Anthrazitfäbnen in der Farbenvielfalt von Schiefer zeitlekt, rote Ziegelfarbtöne sind ebenfalls zulässig. Ebenfalls zulässig sind vorbewitterte Titanzinkdächer. An untergeordneten Dachteilen (z.B. Gauben) sind auch andere Metalle zulässig.

Gauben sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der frei stehenden Giebelseite entfernt zu errichten. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen ein Drittel der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen 2,0 m von der frei stehenden Giebelseite und zueinander entfernt sein.

2.1.3 Anlagen der Außenwerbung

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 1,0 m². Lichtwerbungen mit bewegten, laufenden, blendenden oder in zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

2.1.4 Antennen

Parabolspiegel bzw. Satellitenempfangsantennen sind farblich an ihre Hintergrundfläche anzugleichen.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Vorgärten

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie(Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwkrgend zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung[1] benötigt werden, siehe auch planungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 1.6.1,

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sofern Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen mit Hecken ausgeführt werden, so sind hierfür ausschließlich standortgerechte, heimische laubtragende Hecken gemäß Artenliste Im Anhang (siehe Punkt 3) zu verwenden.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und als begrünte Mauer oder in Naturstein auszuführen. Sofern das Abstützen größerer Höhen erforderlich ist sind gestaffelte Mauern anzulegen mit einem Zwischenraum (Terrasse) von mindestens 1,0 m).

2.2.3 Müllbehälter und technische Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Private bewegliche Müllbehälter sowie technische Anlagen sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können[2].

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V. mit § 47 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, ab einer Größe von zwei Zimmern aufwärts mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen sind[3]. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2007[1] angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt.

3 Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.6, 1.7, 1.8 und 1.11 genannten Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Es sind nur herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu pflanzen.

Für über die Pflanzverpflichtungen hinaus gehende Bepflanzungen werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

3.1 Bäume 1- Ordnung:

Die folgenden Baumarten sind zur Erfüllung der Pflanzgebote zu verwenden

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Walnuss (*Juglans regia*)

3.2 Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten.

Pflanzqualität:
Hochstamm StU mind. 16/18

Pflanzqualität für die Obstbäume:
Obstbaum StU mind. 8/10

3.3 Sträucher

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- div. Wildrosen (z.B. *Rosa canina, Rosa rubiginosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)

3.4 Sträucher (Flachwurzler):

- Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Empfohlene Pflanzqualität:
Heister 2-3 x verpflanzt, mind. 200-250
Sträucher 2-3 x verpflanzt, > 60/100

3.5 Schnitthecken

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)

Empfohlene Pflanzqualität:
Heckenpflanze 2 x verpflanzt, 100-125

4 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen und Informationen

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten" sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial" sind zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und-2") zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" und der DIN 4124 „Baugruben und Gräben: Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau" sind zu beachten. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem zweiten Weltkrieg gefunden werden. Erdarbeiten sind daher mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Kell". Es ist kein Albergbau dokumentiert, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens gefundene Befunde sollten eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater oder Geotechniker zur Folge haben.

Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogenen Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

Pflanzungen, Baumschutz

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" sowie die DIN 18915 - "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten".

Füllung, Baufeldräumung

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) soll -in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG- eine Fällung von Gehölzen und das Räumen des Baufeldes vorsorglich ausschließlich Im Herbst/Winter erfolgen (01.10. - 28.02.).

Funde

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Zieget, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauereste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände im unveränderten Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Altlast

Wenn 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.

Leitungen

Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen Im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Wasserwirtschaft und Abfall e.V., Ausgabe 2013 sind zu berücksichtigen.

Leitungsgefährdende Maßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen[1] (RASt 06) anzuwenden.

Um den in der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten, Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf Hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom AG sollten in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Ergänzt wird dies durch den Hinweis der Westnetz GmbH - Innogy Netze Deutschland zur Anlage eines Öffentlichen Versorgungsstreifens auf einer Straßenseite. Vorhandene Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht Überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden (Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG)

In der Straße "Im Lehmkäulchen" verläuft eine Gasdruckleitung der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH.

Wasserversorgung

Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.

Brauchwassernutzung

Die Brauchwassernutzung im Rahmen der Anschlussgenehmigung durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell abgefragt.

Entwässerung:

Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projektträher der Kanäplanung maßgeblich.

Drainagewasser ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser und darf dem Abwassernetz nicht zugeführt werden. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell keine Annahme- und Entsorgungspflichten.

Schallschutz

Über die erfolgten Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA 9 hinaus wird auf die Bestimmungen und Hinweise der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- hingewiesen.

Radon

In Rheinland-Pfalz gibt es nach Erkenntnisstand zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung keine Radonvorsorgegebiete gemäß. § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG). Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden. Weitere Informationen zu Radon finden sich Radonvorsorgemaßnahmen des Bundesumweltministeriums (BMU) sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt.

Abfallbehälter

Die Bewohner der Baugrundstücke an der Wendeanlage Im Planstraße E müssen Ihre Müllsammelgefäße ggf. weiter vor zur Planstraße B verbringen.

*Bei der südlichen Wendeanlage müssen die Anwohner der dahinterliegenden Häuser