

**Ortsgemeinde Waldweiler
Bebauungsplan „Bilsteinstraße“**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (BauGB § 9 Abs. 1)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4)

1.2. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.3. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6:

- Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

2. Maß der Baulichen Nutzung (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauNVO §)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH). Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkannte in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Bezugshöhe ist die Fahrbahnmittle des jeweiligen Grundstückes in der Grundstücksmittle..

Festsetzungen:

- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse II, als Höchstmaß
- TH max. 7,00 m
- FH max. 11,00 m

3. Bauweise (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauNVO § 22)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine

o - offene Bauweise

festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauNVO § 23)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind gem. BauNVO § 12 Abs. 1 und 2 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig; sie sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. BauNVO § 14 und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht BauNVO § 14, Abs. 1, Satz 1 Anwendung findet.

7. Verkehrsflächen

Der Planbereich wird über eine Erschließungsstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite an das öffentliche Verkehrsnetz (Kreisstraße K 72) angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird zur Anlage einer Wendeanlage die Verkehrsfläche verbreitert (siehe Planzeichnung).

8. Lärmgrenzwerte

Für den Planbereich werden die Lärmgrenzwerte-Nacht auf max. 45 dB (A) festgesetzt.

II. Grünordnerische Festsetzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nrn. 10, 15, 20, 25)

1. Zur Entwicklung eines Pufferraums zwischen der Wohnbebauung des Planbereichs und dem südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, erfolgt entlang der südöstlichen Grenze des Planbereichs die Anlage eines 5,00 m breiten Streifens (E1) als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Bepflanzung erfolgt in Form einer 3-reihigen Hecke im Pflanzabstand von 1,5 m.
Die ökologischen Defizite, die durch die Erweiterung der Wohnbauflächen entstehen, werden durch diese Maßnahme ausgeglichen.

Zur Bepflanzung dieser Fläche sowie für Pflanzmaßnahmen im Planbereich allgemein sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.

2. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Pflanzen nachstehender Pflanzenliste zu verwenden:

A) Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus-, Pyrus-, Malus	spec. Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

B) Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Weiden

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher (Höhe 100-125 cm, mind. 4 Triebe)

III. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Das Plangebiet wird an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.
2. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen die Rückhaltung durch Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m³, auf den einzelnen Grundstücken sowie die Nachnutzung in Haus und Garten empfohlen.

VI. Hinweise und Empfehlungen

1. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen (Kreisstraße) darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerung darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

2. Hinsicht geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke der K 72 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme einzuhalten. Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Kreisstraße haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Hermeskeil zu erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der Bilsteinstraße zur K 72 nicht beeinträchtigen.
3. Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.A. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Untersuchungen empfohlen.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.
5. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.
6. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
7. 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.
8. Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.
9. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.
10. Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutz- und -pflegegesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.
11. Einweisungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.