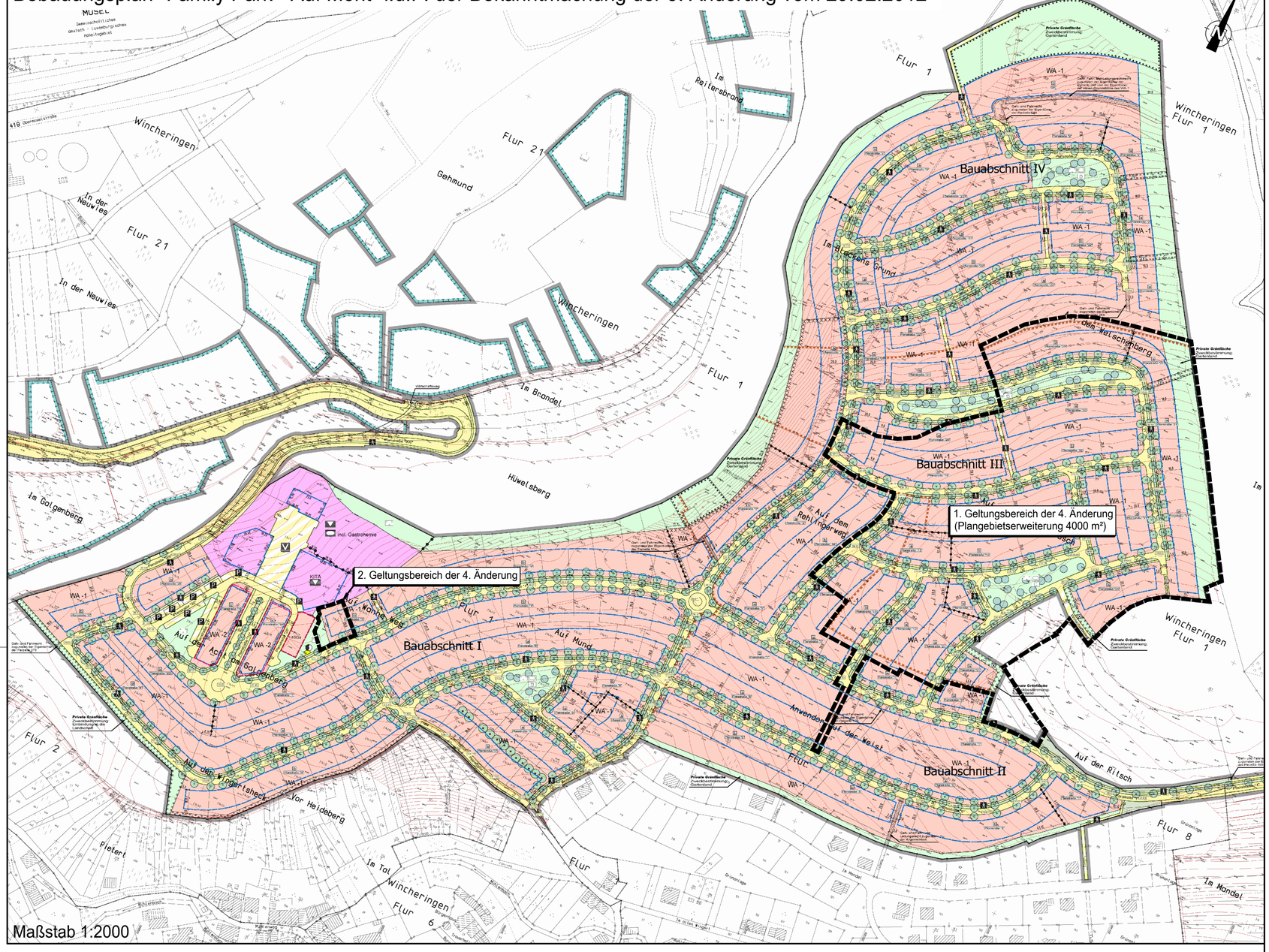
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, "Family Park - Auf Mont"

4. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan "Family Park - Auf Mont" i.d.F. der Bekanntmachung der 3. Änderung vom 29.02.2012



Teil B: Textliche Festsetzungen

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Zulässige Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,8 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. **Höhe baulicher Anlagen**

Traufhöhe

2.1 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wände mit der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Messpunkt wird das Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB) festgesetzt.

Oberkante

2.2 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Der untere Messpunkt ist analog 2.1 Satz 2 zu ermitteln.

Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

2.3 Das Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB) darf nicht unterhalb der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche errichtet werden.
Die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche ist von Vorgenanntem ausgenommen.

2.4 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a"

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a" versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 Metern im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.
Garagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

2.5 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b" und „b1"

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b" und „b1" versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 0,20 Meter im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche liegen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der geländehöchste Schnittpunkt zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
Garagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

2.6 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „c"

Auf den mit dem Kennbuchstaben „c" versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,30 Meter im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der geländehöchste Schnittpunkt zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
Garagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

2.7 Gemeinbedarfsfläche

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhendifferenz von 1,00 Meter im Verhältnis zur Oberkante der dem Gebäude vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie in Wandmitte der straßenseitigen Fassade.

Maximal sichtbare Wandhöhe

2.8 Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2)

Eine sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand darf 8,00 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengenommen max. 7,00m.
Für Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b1" beträgt das Höchstmaß (gemäß Satz 1) 9,00 m.

2.9 Gemeinbedarfsfläche

Eine sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand darf 10,00 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

B) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt eine Dauerwohnung pro Einzelhaus zuzüglich maximal jeweils einer Einliegerwohnung.

C) FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES – BIMSCHG –SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Häuserfronten entlang Planstraße 1 insgesamt und entlang Planstraße 2 im Abschnitt zwischen südlicher Plangebietsgrenze und Einmündung Planstraße 18 liegen bis zu einem Abstand bis 16m zur Straßenachse entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" im Lärmpegelbereich III. Alle übrigen Flächen liegen im Lärmpegelbereich II.
Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

D) ANPFLANZEN UND BINDUNGEN VON UND FÜR BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN I.V.m. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB)

1. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, zzgl.
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung.

Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil C, Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen.

2. Die festgesetzten Parkanlagen sind in den nicht für Spielanlagen genutzten Bereichen als naturnahe Grünfläche mit Baumbestand zu entwickeln:
Anpflanzung von 1 Baum / 300 m² Spielplatzfläche, einzeln oder in Gruppen,
Anpflanzung von Sträuchern gem. Liste im Anhang auf 20 % der Grundstücksfläche, in Gruppen oder als Hecken.
Geländesprünge sind als Trockenmauer herzustellen.

3. Die nicht überbauten Flächen für Gemeinbedarf sind als parkartige Grün- und Freizeitflächen anzulegen und entsprechend Nr. 2 zu bepflanzen.

4. In den durch Planzeichen mit Pflanzbindungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstbaum- und Strauchstrukturen in die Gartengestaltung und –nutzung zu integrieren. Eine flächige Rodung ist nicht zulässig. Bei natürlichem Ausfall von Obstbäumen ist ein gleichartiger Ersatz vorzusehen.

5. In den durch Planzeichen für Anpflanzungen festgesetzten Flächen mit den Kennbuchstaben „X" und „Y" gemäß Planzeichnung sind mind. zweireihige, freiwachsende Strauchhecken mit 70% Anteil von Sträuchern der Liste in Teil D) „Hinweise und Empfehlungen" und max. 30% Anteil Ziergehölzen anzulegen. Die Strauchhecken können mit Pflanzgeboten nach Textfestsetzung D.1. kombiniert werden.
Die Anpflanzungsstreifen am östlichen Gebietsrand mit dem Kennbuchstaben „Y" gemäß Planzeichnung können in ihrer Lage jeweils um 15 m nord und südwärts parallel verschoben werden, um eine Flexibilität in der Parzellierung zu gestatten (überlagernde Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche" gemäß § 9 Abs. 3 BauGB).

6. In den durch Planzeichen für Anpflanzungen festgesetzten Flächen am südwestlichen Gebietsrand (Kennbuchstabe „Z" gemäß Planzeichnung) ist oberhalb der grenzseitigen Stützmauer eine zweireihige Strauchhecke mit Sträuchern der Vorschlagsliste in Teil D) „Hinweise und Empfehlungen" dergestalt anzulegen, dass ihre Endwuchshöhe inklusive bestehender Topografie plus weiterer Erdaufschüttungen die Hangkante zum westlich angrenzenden Weinberg um mindestens 4 Meter überragt. Der anzulegende Bepflanzungsaufwuchs soll weniger als 3 Meter in der Tiefe betragen.
Für die Anpflanzungen gilt: Pflanzabstand max. 1,20 m, Wuchshöhe (auch nach Pflegeschnitten) ca. 1,50 m.
Auf die Anpflanzung kann verzichtet werden, wenn die Höhenlage der dem Weinberg zugewandten Baugrundstücksgrenze die Hangkante zum Weinberg bereits um 4 m überragt (vgl. Satz 1).

7. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Einbindung in die Landschaft" ist auf einem flachen Erdwall mit einer Basis von 4,20 m und einer Höhe von 1,20 m eine Bepflanzung als 2-reihige Strauchpflanzung mit Immergrüner Liguster (Ligustrum vulgare „Atrovirens") und Sträuchern gemäß Liste in Teil D) „Hinweise und Empfehlungen" vorzunehmen.
Die Kombination von Erdwall und/ oder Bepflanzung hat insgesamt eine Höhe von mindestens 4 Metern über dem Höhenniveau der südwestlich angrenzenden Weinbergsparzelle zu erreichen. Dabei ist eine Saumstruktur mit dichter Belaubung durch Bepflanzungen (Immergrüner Liguster) zu schaffen, die eine Heckenstärke von mindestens 1,60 m garantiert. Diese "Kernbepflanzung" der Saumstruktur soll ergänzt werden durch weitere gemischte Bepflanzungen von Hecken oder Gebüschen lockerer Art in der Weise, dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig nicht mehr als 3 Meter beträgt.

8. Bei Herstellung der Zufahrtsstraße (Planstraße 900) sind erforderliche Stützbauwerke bis 2m Höhe sofern statisch zulässig als Trockenmauer oder mit Gabbionen aus ortstypischen Gesteinen herzustellen. Höhere Stützbauwerke aus Beton sind auf mind. 25% der Wandfläche mit Naturstein zu gliedern.
Bei Herstellung der Böschungen freigelegte, anstehende Felspartien sind gestalterisch in statisch geeigneter Weise unregelmäßig herauszuarbeiten und zu erhalten. Eine Überfüllung und Planierung mit Oberboden ist zu unterlassen.
Aufgerissene Waldränder sind durch Strauchunterpflanzung in Abstimmung mit dem Forstrevier neu zu gestalten. Auf- und Abtragsböschungen sind auf 80% der Fläche mit mind. zweireihigen, freiwachsenden Strauchhecken mit Bäumen von Strauch- und Baumarten der nachfolgenden Liste zu gestalten. Die Bäume sind sofern der Geländeverlauf dies zulässt möglichst als Allee, auch wechselseitig, anzuordnen.

9. Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Umwandlung von Weinbergsflächen in Extensivgrünland mit Gebüsch, Trockenmauern und Lesesteinhaufen, Dauerhafte Nutzungsaufgabe und Entwicklung mit gesteuerter Sukzession zu magerem Offenland mit ca. 25% Gebüsch- und Baumanteil zur Gestaltung ökologisch vielfältiger Randbereiche. Streuobst und Anpflanzung von Obst-, Nuss- oder Kastanienbäumen als Baumreihe mit max, 12 m Abstand,
Sicherung der Standortqualitäten besonders geschützter Pflanzen- und Tierarten durch gezielte Entbuschungsmaßnahmen.
Extensive Beweidung mit Schafen oder Mahd nach Erfordernis entspr. FUL, Grünlandvariante 2. Das Mähgut ist dabei vorwiegend abzufahren. Nadelholzbestände sind mittelfristig in Abstimmung mit dem Forstrevier in standortgerechte Laubholzbestände umzuwandeln.
(Hinweis 1: Die Flächen sind durch ein naturnahes Fußwegesystem mit Aussichtspunkten als Rundweg zum Baugebiet zu ergänzen.
Hinweis 2: Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des Geltungsbereiches über vertragliche Vereinbarung mit Ortsgemeinde und Erschließungsträger gesichert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen im Bitzinger Wald, Abteilung 25 und 26 auf Teilflächen der Flurstücke 86/1 und 86/2, Gemarkung Bilzingen. Dort werden reine Nadelholzbestände mit Laubhölzern neu bestockt.

10. Straßenbäume

Die festgesetzten Standorte für Straßenbäume können parallel zum Straßenverlauf um bis zu fünf Meter je Richtung verschoben werden.

E) ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MASSNAHMEN
(§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

1. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt durchzuführen.

3. Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils den Erschließungsanlagen zugeordnet. Es entfallen 30 % auf die Erschließungsanlagen und 70 % auf die neu bebaubaren Grundstücke.

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 Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

F) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung höchstens 35° zulässig.

2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (nicht engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall (bewitterter Zink) in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind nur auf Nebenanlagen zulässig.
Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

3. Dachaufbauten sind nur in einer maximalen Breite von einzeln bis zu 2,50 m zulässig.

G) FASSADENGESTALTUNG

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
Außenputz mit Farbanstrich,
Natursteinsichtmauerwerk,
Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstammbalken-Bauweise ausgeschlossen sind.

2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

H) STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

2. Die Einfahrtsseite von Garagen ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 m zurückzuversetzen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie ebenfalls mindestens 5,00 m.

3. Garagen in Kellergeschossen, deren Einfahrtsseite zu der in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, sind unzulässig.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind in einem Abstand zur Nachbarschaftsgrenze von bis zu 3,00 Metern unzulässig.

I) EINFRIEDUNGEN

1. Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

J) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / STÜTZMAUERN

1. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Einbindung in die Landschaft" und „Parkanlage" sind landschaftsgerecht geformte Aufschüttungen bis 2 m Höhe über dem Urgelände bzw. über die Höhenlage angrenzender Verkehrsflächen zur Geländemodellierung zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

2. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

3. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche) sind unzulässig.

4. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden.
Die vorhandenen Trockenmauern sind, soweit sie nicht in den Baufeldern oder Straßenflächen liegen, grundsätzlich zu erhalten oder es ist das beim Abtragen anfallende Steinmaterial örtlich zum Bau von Trockenmauern wieder zu verwenden.

Teil C: Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen umgrenzten Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wie folgt zu treffen:

Die Bebauung in diesem Bereich muss mit einem möglichst steifen Kellersystem (Wände und Bodenplatte aus Stahlbeton) ausgeführt werden, so dass kleinen Hangbewegungen von den Gebäuden schadlos aufgenommen werden können. Zudem sind die Baugruben für die Wohnhäuser durch einen geotechnischen Sachverständigen im Hinblick auf mögliche Bewegungsanzeichen im Baugrund zu überprüfen.

Teil D: Hinweise und Empfehlungen

1. **Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001), der Infektionsschutzgesetzes (ISG) und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

2. **Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

3. **Schutz des Bodens**

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie DIN 4020 und DIN 1054 als auch die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

4. **Bodendenkmalschutz**

Gemäß § 17 DSchPflG sind bei Bauarbeiten zutage kommende Funde (z.B. Mauern; Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden.

5. **Baugrunduntersuchung**

Für alle Baugrundstücke wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

6. **Altlasten**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002" wird hingewiesen.

7. **Grenzabstände für Pflanzen**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

8. **Pflanzlisten**

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:

Bäume

Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia europaea
Acer campestre
Alnus glutinosa
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Castanea sativa
Quercus petraea
hochstämmige Obstbäume: Malus, Pyrus, Prunus, Juglans regia

Hainbuche in Sorten
Esche
Rotbuche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Eberesche
Linde i.S.

Feldahorn
Erle
Spitzahorn i.S.
Bergahorn i. S.
Esskastanie
Traubeneiche
regional typische Sorten z.B.
Winterrambour,
Pleiner Mostbirne,
Boskoop,
Nägelesches Birne,
Bohnapfel,
Hauszwetschge,
Roter Trierer,
Nancy Mirabelle

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Rosa canina
Rosa multiflora
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Rosa caprea
Sambucus nigra

Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Populus tremula
Salix viminalis
Salix fragilis
Salix purpurea
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Crataegus monogyna
Berberis vulgaris
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Prunus padus
Populus tremula
Cornus mas
Viburnum lantana
Amelanchier ovalis
Dorfbypische Ziergehölze z.B.
Ribes, Forsythie,
Philadelphus,
Cornus, Syringa,
Spirea

Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen

Hundsrose
Büschelrose
Hechtrose
Weinrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wasserschneeball
Espe
Kortbeide
Bruchweide
Purpurweide
Heckenkirsche
Liguster
Weißdorn
Berberitze
Kreuzdorn
Berg-Johannisbeere
Trauben-Kirsche
Espe
Kornelkirsche
Wolliger Schneeball
Felsenbirne

Buddleia,
Kolkwitzia, Weigela,
Kerria etc.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16
Heister: 2xv, 200 - 250
Sträucher: 2xv, 150 - 200

9. **Vorhandene Trockenmauern**

Vorhandene Trockenmauern, die in Gartenbereichen zu liegen kommen, sollten nach Möglichkeit erhalten und zur Gartengestaltung weiterverwendet werden. Die bei Erschließung des Gebietes abgebrochenen Trockenmauern werden in der Nähe des Baugebiets zwischengelagert. Die Mauersteine werden den Anliegern zur Gestaltung ihrer Gartenmauern zur Verfügung gestellt.

10. **Private Abwasserhebeanlagen**

Für die Schmutzwasserentsorgung unterhalb des Straßenniveaus (Kellerentwässerung) der Grundstücke talseits der Erschließungsstraßen kann die Ableitung im freien Gefälle u.U. nicht ermöglicht werden. Für die Kellerentwässerung dieser Bebauung ist aus diesem Grund ggf. eine Hebeanlage notwendig, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten des jeweiligen Bauherren fällt.
Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

11. **Nachträgliche Grundstücksteilungen**

Für den Fall einer nachträglichen Teilung einzelner Flurstücke müssen mit den Verbandsgemeindewerken Festlegungen in Bezug auf die Erstellung und die Kostenübernahme eines so genannten Zweitanschlusses getroffen werden. Kosten von Zweitanschlüssen sind den VG-Werken in der tatsächlichen Höhe zu erstatten.

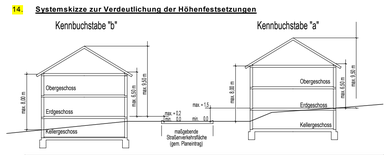
12. **Grenzüberschreitung durch öffentliche Anlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu geringfügigen Grenzüberschreitungen (ca. max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern etc. kommen kann.
Ferner können Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen.

13. **Spritzmitteleinsatz im Weinbau**

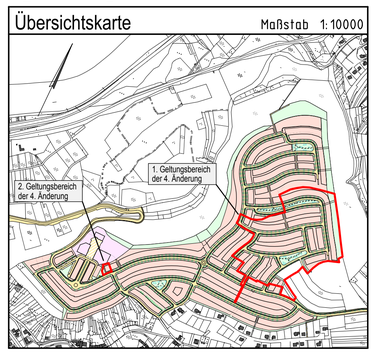
Einzelne Grundstücke des Plangebietes grenzen an weinbaulich genutzte Flächen an. Trotz der getroffenen Vorkehrungen (Schutzpflanzungen etc.) können Beeinträchtigungen durch Abdrift von Spritzmitteln im Einzelfall nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darauf wird hingewiesen (vgl. auch Kap. 11.6 der Begründung zum Bebauungsplan).

14. **Systemskizze zur Verdeutlichung der Höhenfestsetzungen**



Übersichtskarte

Maßstab 1:10000



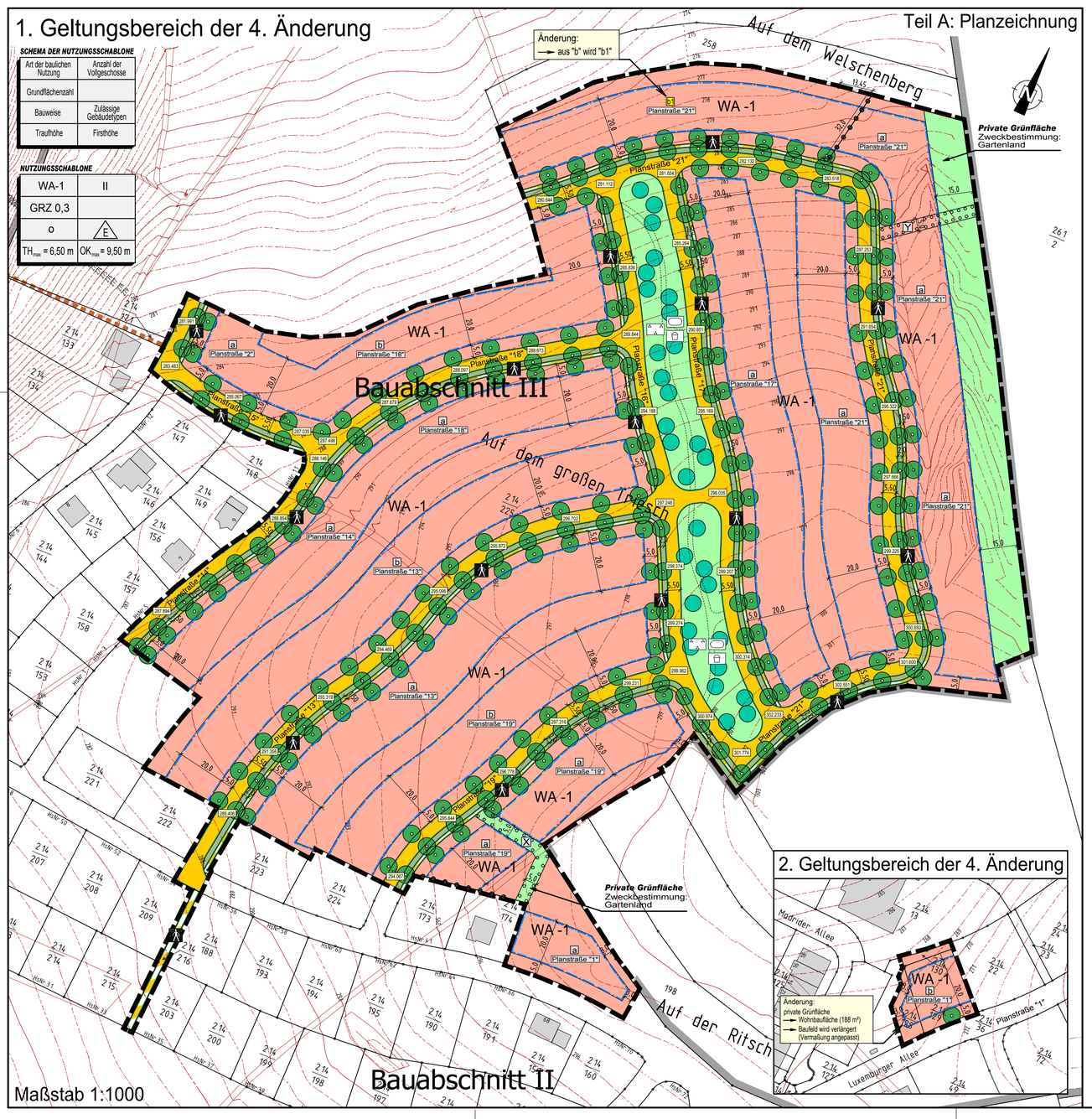
1. Geltungsbereich der 4. Änderung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen
Traufhöhe	Firsthöhe

NUTZUNGSSCHABLONE

WA-1	II
GRZ 0,3	
o	E
TH_{max} = 6,50 m	OK_{max} = 9,50 m



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 376).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07