

DREIS

B-Plan „Salmpark“

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- endgültige Planfassung; 23.08.2011 (Satzung) -



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1. Innerhalb der durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf „Mehrzweckhalle“ ist lediglich die Errichtung einer gemeindlichen Mehrzweckhalle mit Nebeneinrichtungen zulässig. Der festgesetzte Höchstwert für die Grundfläche (GR = 2.550) darf mit Gebäude und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

§ 9 (1) Ziff 5 BauGB

2. Innerhalb der durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf „Bauhof, Feuerwehr, Rettungsdienste und Vereine“ ist neben den Anlagen für einen gemeindlichen Bauhof lediglich die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungsdienste sowie Vereine zulässig. Der festgesetzte Höchstwert für die Grundfläche (GR = 800) darf bei Hinzurechnung der Nebenanlagen um 20% überschritten werden.

§ 9 (1) Ziff 5 BauGB

3. Innerhalb der durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf „Vereine“ ist lediglich die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen für die örtlichen Vereine zulässig. Der festgesetzte Höchstwert für die Grundfläche (GR = 150) darf bei Hinzurechnung der Nebenanlagen um 50% überschritten werden

§ 9 (1) Ziff 5 BauGB

4. Innerhalb der durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche für Sport- und Spielanlagen sind lediglich Spielfelder und Geländemodellierungen, aber keine Gebäude zulässig. Die Maximalfläche für Versiegelungen durch Spielfelder und Wegeflächen beträgt 2.500qm.

§ 9 (1) Ziff 5 BauGB

5. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Baumasse (BM) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit den Firsthöhen bzw. Oberkanten. Die festgesetzte Baumasse bzw. Grundfläche bezieht sich dabei stets auf die gesamte für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzte Teilfläche der Gemeinbedarfsflächen.

6. Bezugsniveau für die Firsthöhen / Oberkanten ist jeweils die sich aus dem umgebenden Gelände ergebende durchschnittliche Höhe des Erdanschlusses aufgehenden Mauerwerks. Als First gilt die Oberkante Dachabschlussprofil.

7. Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Baumasse sind nicht zulässig.

8. **Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche mit**
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,sind nur fallbezogen nach den Regelungen gem. 1/2 und 1/3 zulässig.
9. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für Garagen, Carports und sonstige Gebäude gem. §8(9) Ziff.3 LBauO, nicht jedoch für Nebenanlagen unter der Erdoberfläche.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. **Selbständige (= nicht unmittelbar im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen stehende) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf unzulässig.**
2. **Als Dächer sind nur geneigte Dächer mit schiefergrauer Eindeckung zulässig.**
3. **Als Fassadenmaterial sind nur helle Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein oder Holzverkleidungen zulässig.**
4. **Reklame- und Werbeanlagen sind nur dem Straßenraum zugewandt in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 3,00 qm zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Ein Anbringen auf Dächern oder oberhalb der Traufen ist nicht statthaft.**

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. **Zur Anpflanzung der durch Text oder Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Eine Verwendung der Arten gem. Anhang wird empfohlen.**
2. **Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.**

3. Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen „Parkanlage für Freizeit und Erholung“ gilt für die einzelnen Teilflächen:
- Teilfläche A ist mit mindestens 12 Bäumen zu überstellen. Die Bäume gem. Planzeichnung sind hierauf anzurechnen. Versiegelnde Nebenanlagen sind bis zu einem Umfang von 100qm zulässig.
 - Teilfläche B ist mit mindestens 25 Bäumen zu überstellen. Die Erhaltung vorhandener Obstbäume ist hierauf anzurechnen. Versiegelnde Nebenanlagen sind bis zu einem Umfang von 800qm zulässig. Zusätzlich ist eine Teichanlage bis zu einer Wasserspiegelfläche von 3.500qm zulässig.
 - Teilfläche C ist mit mindestens 30 Bäumen zu überstellen. Die vorhandene solitäre Weidengruppe ist ergänzend zu erhalten. Versiegelnde Nebenanlagen sind bis zu 600qm zulässig.
- Zur Beibehaltung des Motivs einer „offenen“ Salmaue sollten die Mindestzahlen in den Teilflächen B und C nicht wesentlich überschritten werden. In den Teilflächen A und C ist die Errichtung einer „Spiellandschaft“ ausdrücklich zulässig.
- Ergänzend wird innerhalb der Teilfläche A für den in der Planzeichnung markierten Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und einer Linie auf Höhe der Südostgrenze der Flurstücke 4-6 nach §9(2) BauGB festgesetzt, dass hier eine private Grabelandnutzung bis zur Aufgabe ihrer regelmäßigen Nutzungsausübung zulässig bleibt.
4. Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) ist für eine Renaturierung des Schorbachs von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Die genauen Inhalte zur ökologischen wie wasserwirtschaftlichen Aufwertung sind in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren nach §31 WHG zu präzisieren.
5. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist mit mindestens 27 Laubbäumen zu überstellen.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Festgesetzte Bepflanzungen sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage folgenden Vegetationsruhe herzustellen, spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Baubeginn.

V. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (12, 13) BauGB)

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in die Baukörper zu integrieren, sind nicht als eigenständige bauliche Anlagen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
3. Der Umfang der erforderlichen Gründungs- und Sicherungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung von DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen, für die Standsicherheit bleibt DIN 4084 zu beachten.
4. Das Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter / befestigter / überdachter Fläche auf den einzelnen Grundstücken bzw. innerhalb der jeweiligen Gemeinbedarfsfläche / Fläche für Sport- und Spielanlagen oder anderweitig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zurückzuhalten.
5. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht anderes erfordert.
6. Nach der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde hat sich der Grundstückseigentümer gegen jeglichen Rückstau aus der Straßenleitung (Schmutzwasserkanal) zu schützen. Dies kann mittels eines zugelassenen Rückstauverschlusses (DIN EN 13564) oder einer Hebeanlage (DIN EN 12056-4) erfolgen.
7. Bezüglich der hydrogeologischen Standortqualifizierung für die Eignung zum Niederbringen von Erdwärmesonden liegt das Plangebiet in einem „kritischen“ Bereich, d.h. eine Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde ist zwingend.
8. Für die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an die L50 angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf sowie für Spiel und Sport bleibt die Anbauverbotszone von 20m zu beachten, d.h. bauliche Anlagen mit Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind mit dem LBM abzustimmen, ebenso Ballfangeinrichtungen für die Sportsstätten.
9. Bei den Freizeitinfrastrukturmaßnahmen sowie den Spiel- und Sportanlagen handelt es sich um keine Ruhebereiche, die einen Anspruch auf Schallschutz gegenüber Verkehrsemissionen begründen können. Andererseits ist ein Spielbetrieb während der einschlägigen Ruhezeiten werktags von 6:00 – 8:00 Uhr und von 20:00 – 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 7:00 – 9:00 Uhr und von 20:00 – 22:00 Uhr bzw. bei einer Spielzeit von mehr als 4 Std. auch von 13:00 – 15:00 Uhr nur eingeschränkt möglich. Zur Nachtzeit ist kein Spielbetrieb möglich.

Für die Mehrzweckhalle bleibt – abseits der sog. seltenen Ereignisse – der Innenlärmpegel auf 80dB(A) zu begrenzen.

Die konkrete Regelung der Nutzungsbeschränkungen erfolgt im Genehmigungsverfahren und in den jeweiligen Benutzungsordnungen.

10. Der dargestellte „unbeplante Innenbereich nach §34 BauGB“ auf Flurstück 12/2 dient nur als klarstellender Hinweis auf einen bestehenden Rechtsstatus. Ein aktiver städtebaulicher Regelungsbedarf im Sinne einer Überplanung mit detaillierenden Festsetzungsinhalten besteht nicht.
11. Sollten 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 WAB, Trier, umgehend zu informieren.
12. Entlang des „Salmtalsammlers“ (Hauptabwasserleitung der VG-Werke Wittlich-Land) ist beidseits der Leitungsachse ein jeweils 2,50m breiter Schutzstreifen einzuhalten, der von Bebauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten ist.

ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubbäume)

A) Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

**Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme StU 18/20 cm,
bei Obst auch StU 6/8 cm**

