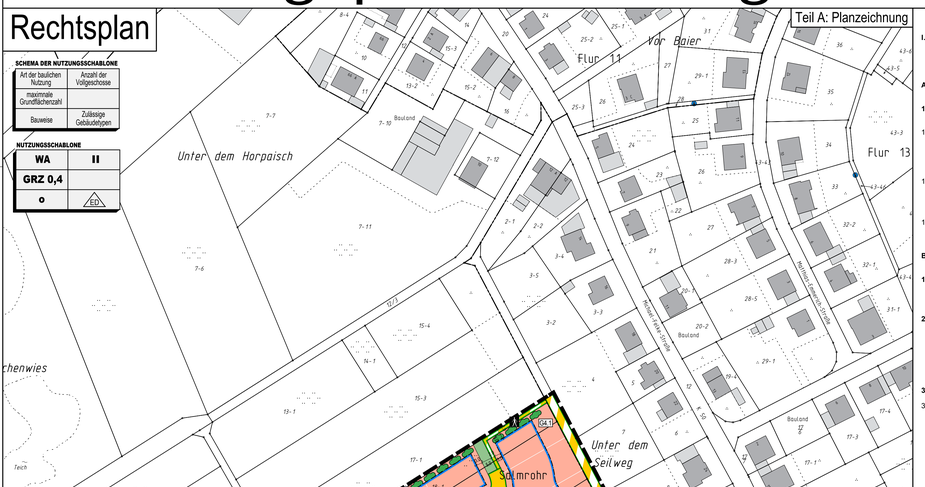
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Salmtal, Ortsteil Salmrohr -Teilbereich "Auf Sand"

Rechtsplan



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die baulche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die darstellung des Inhalts der Bebauungsplänen (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
4. Landeskauswirkung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1986 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 29)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
7. Landgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 387) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.20.2017 (GVBl. S. 244)
8. Landes Schutz vor schädlichen Gewässern und wasserwirtschaftlicher Ausbau Gesetz - LWaG - in Verbindung mit weiteren Vorgänge (Bundes-Wasserhaushaltsgesetz - BWaSnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
9. Wasergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2004 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
10. Landwasserordnung für Rheinland-Pfalz (LWO), i.d.F. vom 01. August 1977 (GVBl. S.273), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand 2018) übereinstimmen.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Salmtal hat am 13.01.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

Offenlage

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

Offenlage

Der Gemeinderat hat die im Zuge der 1. öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichkeit in seiner Sitzung am 22.11.2017 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

erneute Offenlage

Der Gemeinderat Salmtal hat am 22.11.2017 gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Öffentlichkeit wurde vom 15.01.2018 bis 29.01.2018 gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes über die geänderte/ergänzte Planung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.01.2018 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen zu dem geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Änderung berührt werden, wurden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 10.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen bis 29.01.2018 gegeben.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

erneute Offenlage

Der Gemeinderat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 18.04.2018 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

BESCHLUSS

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 30. April 2018
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 18.04.2018 ist am 04.05.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

(Siegel) gez. Duckart
Salmtal, den 14. Mai 2018
Der Ortsbürgermeister

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 19 Abs2 i.V.m. §. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,55 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Maximale Traufhöhen
Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der höher liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der höher liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der tiefer liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbauzustand vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.

Maximale Traufhöhen:

Dachform	Maximale Traufhöhe in m
Satteldach	6,5
Krüppelwalmdach	6,5
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	6,5
Walmdach	6,5
Zeltdach	6,5
Pultdach	
Höhere Traufseite	8,5
Tiefere Traufseite	7,0
Flachdach	7,5*

* Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika.

3.2 Maximale Firsthöhen
Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Flachdächern entspricht der obere Messpunkt dem höchsten Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade

Maximale Firsthöhen:

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Satteldach	10,0
Krüppelwalmdach	10,0
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	10,0
Walmdach	10,0
Zeltdach	10,0
Pultdach	Siehe Traufhöhe*
Flachdach	Siehe Traufhöhe*

* Bei Pult und Flachdächern sind die Regelungen unter Punkt „Maximale Traufhöhen" anzuwenden.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt
- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

D) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze von den Anwesen zu errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

E) MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Oberflächenbefestigung
Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen u. ä.

F) FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Gestaltungsmaßnahme G 1
Auf den im Bebauungsplan mit **G 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind von der Ortsgemeinde auszuführen und auf Dauer zu erhalten:
a) Anpflanzung von mind. 1 mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher (Anteil Ziergehölze: max. 20 %) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken mit jährlich einmaliger Mahd oder freier Sukzession der gehölzfreien Flächen
Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.
Die festgesetzte Art der Nutzung gehölzfreier Flächen muss ebenfalls auf Dauer gewährleistet bleiben.
b) Die Einbeziehung der Flächen in den Freizeitbereich der hausnahen Freiflächen, die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Aufschüttung auf diesen Flächen sind unzulässig.
Die Gestaltungsmaßnahme G 1 ist zu 100 % den gesamten Baugrundstücken zuzuordnen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.

2. Gestaltungsmaßnahmen G 2 - Lärmschutzmaßnahme
Auf den im Bebauungsplan mit G 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Lärmschutzwände (inkl. evtueller Fußböschungen) sind straßenseits flächig zu begrünen. Je nach Art der Lärmschutzwand sind Stauden auf Bermen bzw. in Pflanzflächen, von oben hängende oder von unten rankende Pflanzen oder vorgelagerte Gehölzpflanzungen (kleine Bäume und Sträucher) möglich. Ein entsprechender Bepflanzungsplan ist im Rahmen der Ausführung zu erstellen. Die zu verwendenden Arten stehen unter Teil c) Hinweise.
- Straßenseitig verbleibende, bau- und gehölzfreien Säume sind max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni) zu mähen oder zu mulchen.

Die Gestaltungsmaßnahme G 2 ist zu 100 % der Lärmschutzmaßnahme zuzuordnen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme umzusetzen.

3. Gestaltungsmaßnahme G 3 – Anpflanzung von Gehölzen in kleinem Park
Auf der im B-Plan mit G 3 gekennzeichneten, als kleiner Park anzulegenden, öffentlichen Grünfläche sind von der Ortsgemeinde je 200 m² Fläche 1 mittelgroßer Laubbaum und/oder 30 Laubsträucher einheimischer Arten als Baumreihe oder lockere Gehölzgruppe fachgemäß anzupflanzen und nachfolgend freiwachsend zu entwickeln.
Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz anzupflanzen.
Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich auf die K 50 sind von Bepflanzung freizuhalten.

Die Gestaltungsmaßnahme G 3 ist zu 100 % der Erschließungsstraße zuzuordnen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.

4. Gestaltungsmaßnahmen G 4.1 und 4.2 - Begrünung der Baugrundstücke
a) Auf der in der Satzung mit den Symbolen zum Anpflanzen von Sträuchern (G 4.1) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist von jedem Grundstückseigentümer eine auf dem Grundstück zusammenhängende, mind. einreihige Hecke (mind. 1 Pfl je lfm) aus einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang sind einzelne Sträucher in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
Die Hecke darf eine Endwuchshöhe (Schnitthöhe von 1,70 m nicht unterschreiten.
Die zulässigen Grenzabstände entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG sind bei der Anpflanzung zu berücksichtigen.
b) Pro Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (G 4.2 – ohne zeichnerische Darstellung). Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
c) Die Gestaltungsmaßnahmen G 4.1 und G 4.2 sind zu 100 % den Baugrundstücken zuzuordnen. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1 Allgemeine Anforderungen
Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich IV.
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 entsprechend für den Lärmpegelbereich IV. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen	Büroräume und ähnliches
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (33) der DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

2 Schallschutz
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung eines mindestens 3 m hohen Schallschutzes erforderlich. Dieser kann als Erdwall, als Schallschutzwand oder als Kombination aus beidem errichtet werden. Anschüttungen sind aus unbelastetem Boden (LAGA Zuordnungswerte entsprechend Vorgabe der Genehmigungsbehörde) herzustellen. Der Schallschutz ist von der Ortsgemeinde mit Beginn der Erschließung, spätestens vor Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes in vollem Umfang herzustellen. Die Böschungsneigungen dürfen 1:1,5 nicht unterschreiten.

3 Grundrissorientierung
Die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen, an den mit dem Kennbuchstaben „X" gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich nur über Fenster an den mit „X" gekennzeichneten Fassadenabschnitten belüftet werden müssen. Abweichend hiervon kann an den mit „X" gekennzeichneten Fassadenabschnitten eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen zugelassen werden.

Die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in allen Geschossen, an den mit dem Kennbuchstaben „Y" gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich nur über Fenster an den mit „Y" gekennzeichneten Fassadenabschnitten belüftet werden müssen. Abweichend hiervon kann an den mit „Y" gekennzeichneten Fassadenabschnitten eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen zugelassen werden.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind

H) LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte, sind durch dingliche Sicherung den Ver- und Entsorgungsträgern gemäße Planeintrag einzuräumen.

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 § 47 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

I) DACHGESTALTUNG

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer.

J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohnung sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

K) BAUVERBOT

Auf den Flächen mit einem festgesetzten Leitungsrecht sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig. Pflanzungen dürfen nur mit nicht tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeführt werden.

Teil C: Kennzeichnung

L) FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereich sind gegen drückendes Grundwasser zu schützen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. Ausbildung der Keller als „weiße Wanne.)
Auf Grund der vorhandenen Untergrundverhältnisse sind für alle Gebäude baugrundspezifische Gründungsstudzehten anzufertigen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.

Teil D: Hinweise und Empfehlungen

1 Bepflanzungen
a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
b) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
c) Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.
d) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Fraxinus excelsior (Esche), Ginko biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Mittel- bis kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Fallobstbäume
Sorten s. http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf

Wildobstbäume
Ess-Kastanie (Castanea sativa), Kornelkirsche (Cornus mas), Quitte (Cydonia oblonga), Mispel (Mespilus germanica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Echte Walnuss (Juglans regia), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)

Wand- bzw. Mauerbegrünung
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

2 Schutz des Bodens
Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Altlaste (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschutmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelastetet Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

3 Boden und Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

4 Baugrunduntersuchungen
Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

5 Bodendenkmalpflegerische Belange
Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.a.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

6 Gesundheitsschutz
Gemäß der Radonprognosekarte liegt das Plangebiet, in einem Gebiet, in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Die Messergebnisse sollten zur Fortschreibung der Radonprognosekarte dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz gemeldet werden. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

7 Schutz von Pflanzenbeständen
Für die Abwicklung der Baumarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

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

9 Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche der Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu schützen und darauf zu achten, dass die Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

10 Dachbegrünung
Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

11 Niederschlagswasser
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:
Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser solite grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehal