BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SALMTAL
Teilgebiet "Allenfeld"

Maßstab 1:1.000

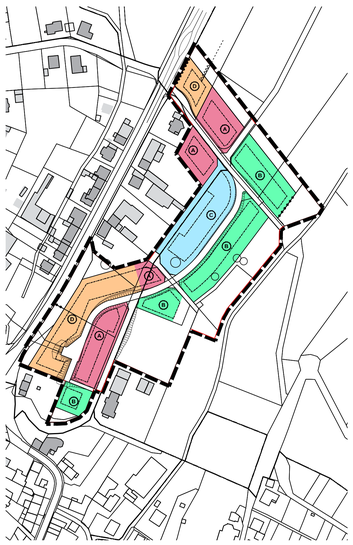
NUTZUNGSSCHABLONEN

1	MI	6 Wo
	II	o
	0,6	(1,2)

2	WA	2 Wo	2.1	WA	6 Wo
	II	△E		II	o
	0,4	1,2		0,4	(1,2)

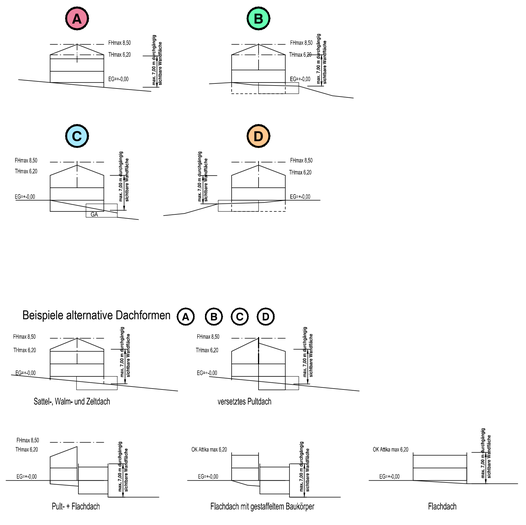
Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

ÜBERSICHTSKARTE BEREICHE DER SCHEMASCHNITTE

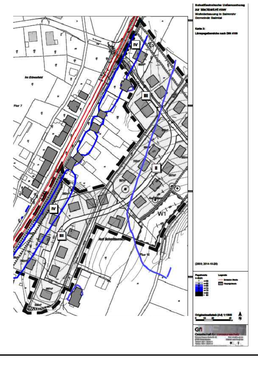


SCHEMASCHNITTE

Die Schemaschnitte sind, unter Einhaltung der festgesetzten Maximalwerte, den jeweiligen Geländeverhältnissen sinngemäß anzupasse.



Lärmpegelbereich



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.1 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Bereich Ziff. 1
1.1 **„Mischgebiet" (MI)** gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

Bereich Ziff. 2 und 2.1
1.2 **„allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4 Abs. 2 Nr.1, 2 (ttw.) und Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**::
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO
2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
2.1 Im Bereich Ziffer 1 und 2.1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im Bereich Ziffer 2 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2.2 Die in den Schemaschnitten dargestellten Traufe, First- oder Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Traufe und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika / Brüstung wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NHN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
Für talseitig durchgängig sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK fertigem Gelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
2.3 Der Bezugspunkt des Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.
2.4 Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag - vergl. Planeintrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Maskifundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) 8 LBauO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen
1.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

1. Dachform
Es sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Pultdach / versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer zulässig.
2. Geneigte Dächer sind ausschl. in grauem bis schwarzen Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Weiterhin zulässig sind als Dacheindeckung Energiegewinnungsanlagen sowie begrünte Dächer.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei ↔geschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 4,0 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Quergiebel oder Zwerchhäuser sind nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
4. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

1. Fußwege, Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..
2. Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:
a) Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch ≥ 0,5 m breite Bermen zu staffeln
b) Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. naturstein(verbindete oder verputzte Mauern anzulegen und ebenfalls je 2,0 m Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.
3. Auf den im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsbecken) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
a) Die Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischen Begleitplan sind nach Fertigstellung des Planum ohne Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr). Die Becken können bei hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.
b) Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern.
c) Oberhalb der Einstauhöhe der Beckenböschungen und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restbereichen sind mind. 1 kleiner bzw. mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer Arten (s. Artenliste unter Hinweisen) je angefangene 100 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
4. Auf den im Bebauungsplan mit **A 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind von der Ortsgemeinde auszuführen und auf Dauer zu erhalten:
a) Auf der Fläche sind 6 Stk hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten mit einem Abstand von wenigstens 10 m untereinander anzupflanzen, ordnungsgemäß gegen Wildverbiss zu sichern und auf Dauer in gutem Entwicklungs- und Pflegezustand zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
b) Die Fläche ist nachfolgend max. 2 mal im Jahr (Erstmahd nach 15. Juni) zu mähen oder zu mulchen, auf den Einsatz von Dünger oder Herbiziden ist zu verzichten. Die festgesetzte Art der Nutzung gehölzfreier Flächen muss auf Dauer gewährleistet bleiben.
c) Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Aufschüttung auf dieser Fläche bzw. eine Einbeziehung der Ausgleichsfläche in den Freizeitbereich der hausnahen Freifläche sind unzulässig.
d) Es ist zulässig, über die Fläche Vieh im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf benachbarte Weiden zu treiben.
5. Auf den im Bebauungsplan mit **A 2** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind von der Ortsgemeinde in einem Pflanzgang auszuführen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf Dauer zu erhalten:
a) Als funktional gleichwertige, alternative Maßnahmen sind einzeln oder in Kombination umzusetzen:
- 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

und / oder
- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Obstbaumes lokaler Sorten oder eines Wildobstbaumes je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung). Die gehölzfreien Flächen sind extensiv als Wiese zu nutzen (max. 2-mal Mahd im Jahr, Erstmahd nach dem 15. Juni).

b) 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.
c) 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 bzw. eine Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Freizeitbereich der hausnahen Freiflächen sind unzulässig.
d) Die Flächen sind - sofern eine äußere Einzäunung erforderlich wird - mittels einfachem, blickdurchlässigen Zaun einzufrieden.
6. **Artenschutz und Ausgleichsmaßnahme A 5**
a) Rodung von Altbäumen außerhalb der Vegetationszeit gem. § 39 BNatSchG und der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermauszwischenquartier und Wochenstube, d.h. ausschließlich zw. 01. November und 28. Februar des Folgejahres.
b) Vor dem Fällen von Bäumen, die einen Brusthöhendurchmesser von mindestens 50 cm besitzen, muss eine fachgerechte Kontrolle auf Vogel- oder Fledermausbesatz durchgeführt werden. Wird ein Besatz festgestellt, darf die Rodung erst NACH nachgewiesenem Ausflug erfolgen. Ein nachgewiesenes unbesetztes Fledermausquartier ist durch Verschluss des Einflugbereiches zu sichern.
Falls eine vollständige Besatzkontrolle aus technischen Gründen nicht möglich ist, dürfen potentielle Quartierbäume erst Ende September d.J. gefällt werden.
c) Für den Verlust von Bäumen mit potentiellen Brut- oder Quartiernutzung sind 5 Stk Vogelkästen und 5 Stk Fledermauskästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die Standorte der Kästen sind mit einer fachlich qualifizierten Person abzustimmen. Nach Aufhängen der Ersatzquartiere muss ihre Funktionsfähigkeit regelmäßig und auf Dauer durch eine fachlich qualifizierte Person überprüft werden.

E) Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. a) Die vorhandenen Gehölze auf den im B-Plan zum "Erhalt von Gehölzen" gekennzeichneten Flächen bzw. die zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind von den Grundstückseigentümern zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
b) Die auf den Baugrundstücken und Grünflächen sonstigen vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und bis zum natürlichen Abgang regelmäßigen, altersgerechten Pflegeschnitten zu unterziehen.
c) Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang zulässig. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
2. Pro Wohnbaugrundstück, das nicht mit einer Pflanzbindung zum Erhalt von Gehölzen belegt ist, ist von den Grundstückseigentümern als Ausgleichsmaßnahme **A 4** mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. 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, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen
gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB

1. Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:
W 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen.
A 1 / A 2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße (bei Teilumsetzung: des ersten Bauabschnittes).
A 4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück
A 5 vor der Gehölzrodung
2. Die Maßnahmen sind zugeordnet
W 1 zu 100 % den Retentionsanlagen
A 1 / A 2 zu 70,5 % den Baugrundstücken, zu 16,1 % der Erschließungsstraße und dem Fußweg, zu 8,0 % den Wirtschaftswegen und zu 0,2 % den Versorgungsanlagen und zu 4,7 % den Retentionsanlagen.
A 4 zu 100 % dem jeweiligen Baugrundstück
A 5 zu 100 % dem Baugebiet

G) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
III	35	30
II	30	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.)

Wegen der höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum ist für im Nächtzeitraum störempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils von mindestens $R'_{w,res} = 40$ dB vorzusehen.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird aus der erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche ermittelt, wenn im Lärmpegelbereich IV (erforderliches Gesamtschalldämmmaß von R'w,res = 40 dB) die Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.
Wegen der höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum sind für im Nachtzeitraum störempfindliche Räume (insb. Schlaf- und Kinderzimmer) mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3 (Schalldämmmaß R'W = 35 – 39 dB) vorzusehen.

Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. **Externe Ausgleichsmaßnahme A 3.1 (10.000 m²)**
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.
Auf Gem. Dörbach, Fl. 19, Flst. 29 tw. wird daher als externe A 3.1 umgesetzt:
- Entfichung Bachaue
- Entwicklung naturnaher standortgerechter Laubwald durch gelenkte Sukzession

Die Ausgleichsmaßnahme A 3.1 ist zu 70,5 % den Baugrundstücken, zu 16,1 % der Erschließungsstraße und dem Fußweg, zu 8,0 % den Wirtschaftswegen, zu 0,2 % den Versorgungsanlagen und zu 4,7 % den Retentionsanlagen zugeordnet.
2. **Externe Ausgleichsmaßnahme A 3.2 (1.340 m²)**
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.
Aus dem Öko-Konto der OG Bruch werden **1.340 m²** Fläche (Gem. Bruch, Fl. 1, Nr. 41) ausgebucht und dem B-Plan "Allenfeld" der OG Salmtal zugeordnet.
Die Abbuchung muss im ersten Jahr nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahme A 3.2 zu 70,5 % den Baugrundstücken, zu 16,1 % der Erschließungsstraße und dem Fußweg, zu 8,0 % den Wirtschaftswegen, zu 0,2 % den Versorgungsanlagen und zu 4,7 % den Retentionsanlagen zugeordnet.
3. **Formal-rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen**
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern
- durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB)
- oder durch Baulasteintrag.

Der Nachweis soll vor Satzungsbeschluss des B-Planes erfolgen.
4. **Gehölzrodungen**
Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
5. **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 (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr)
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)
Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m)
Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sophora japonica (Schnurbaum), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer palmatum (Fächer-Ahorn), Magnolia stellata (Stern-Magnolie), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Nothofagus antarctica (Scheinbuche), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)
Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball
Tafelobstbäume
Sorten s. http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf
Wildobstbäume
Castanea sativa (Ess-Kastanie), Cornus mas (Kornelkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Echte Walnuss), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)

6. **Gesundheitsschutz**
Gemäß der Radonprognosekarte (Oktober 2014) 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. **Bodenschutz / Altlasten**
a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.
b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (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.
d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelastete Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

8. **Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten 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 sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (maximal 0,2 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.

9. **Bauschutzbereiche**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten.

10. **Immissionen**
Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstellen und Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen.

11. **Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Fundenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier „Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.
Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

12. **Ressourcenschutz**
a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind solten über einen gedrosselten Grundablass (maximal 0,2 l/s) verfügen und können an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden.
b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

13. **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.
Darüber hinaus müssen im Bereich Flur 16 Flurstück Nr. 45 die Schmutzwässer von Sanitäreinrichtungen im Unter- und Erdgeschoß in den öffentlichen Kanal gepumpt werden. Nähere Auskünfte erfolgen über die VG-Werke.

14. **Verkehrssicherheit**
Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf klassifizierte Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

15. **Höchstspannungsfreileitung**
nördlich des geplanten Geltungsbereiches verläuft die Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH zwischen den Masten 92 bis 93. Aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zur o. g. Höchstspannungsfreileitung ist die Amprion GmbH bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren in der Nähe der Höchstspannungsfreileitung zu hören.

16. **Bauverbotszone**
Bei baulicher Nutzung der in der Anbau freien Zone befindlichen Grundstücksfläche ist eine Befreiung durch den LBM notwendig.

ÜBERSICHTSKARTE