

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sehlem, Teilgebiet „Am Gemeinenberg II“

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung sind unzulässig.

B) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 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 0,5 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Private Grünflächen

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist pro Baugrundstück max. 1 Nebenanlage (ohne Feuerstätte, Toilette und Aufenthaltsraum) gem. § 14 BauNVO bis max. 20 m² Grundfläche zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Mindest-Traufhöhen:

Für Zelt-, Pult-, Walm- und Flachdächer sind Mindesttraufhöhen einzuhalten. Diese betragen 5,0 m bezogen auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Auf dem mit „x“ gekennzeichneten Baugrundstück ist der untere Messpunkt die Höhe des erschließenden „Privatweges“ im Endausbau vor dem Haus.

4.2 Maximale Firsthöhen:

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Auf dem mit „x“ gekennzeichneten Baugrundstück ist der untere Messpunkt die Höhe des erschließenden „Privatweges“ im Endausbau vor dem Haus.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m		
	„a“	„b“	„c“
Kennbuchstabe:			
Satteldach	10,0	11,0	11,0
Krüppelwalmdach	10,0	11,0	11,0
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	10,0	11,0	11,0
Walmdach	10,0	11,0	11,0
Zeltdach	10,0	11,0	11,0
Pultdach	7,5	8,5	9,0
Flachdach	6,0*	7,0*	9,0*

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

D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Auf den Grundstücken mit dem Kennbuchstaben „c“ sind maximal drei Wohnungen zulässig.

E) 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 vor den Anwesen zu errichten, 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.

F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 o.ä.

2. **Geländemodellierung:**

Abgrabungen sind terrassiert anzulegen:

- Erdböschungen oder anstehende Felswände sind je 2,0 m aufsteigende Höhe durch mind. 1,0 breite Bermen zu staffeln
- Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete Betonmauern anzulegen und ebenfalls je 2,0 m aufsteigende Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.

3. **Artenschutz**

Die Rodung von Altbäumen oder Bäumen mit Höhlen darf ausschließlich zw. 01. November u. 28. Februar erfolgen; sonstige Gehölzrodung müssen gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationszeit, d.h. ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

4. **Ausgleichsmaßnahme A 1**

Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der vorhandene Erdweg ist tiefgründig umzupflügen und einzuebnen.
- Die vorbereiteten Flächen ist mit artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung einzusäen und nachfolgend mind. 1 mal, max. 2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) sind hochstämmige Wildobstbäume (Artenliste s. Hinweis) in vegetationsfreien Baumscheiben anzupflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. 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 und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

G) **Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. **Gehölzerhalt / Artenschutz**

- 1.1 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind - unter Berücksichtigung bautechnischer Erfordernis oder gesunder Wohnverhältnisse – möglichst in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- 1.2 Junge Obstbäume sind vor Baubeginn fachgerecht mit Ballen auf andere Bereiche des Baugrundstücks zu verpflanzen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

2. **Ausgleichsmaßnahme A 3.1**

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) sind auf den privaten Baugrundstücken mittelgroße Laubbäume (auch Zierarten) oder hochstämmige Tafel- oder Wildobstbäume 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 und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

3. **Ausgleichsmaßnahme A 3.2**

Auf den nicht mit standortgebundener Pflanzpflicht (s. A 3.1) belegten Baugrundstücken ist je Grundstück ein mittelgroßer Laubbaum (auch Zierarten), hochstämmiger Obstbaum oder 20 Laubsträucher 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 und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

H) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB)

1. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet
A 1 zu 20,0 % den Erschließungsstraßen und 80,0 % den Baugrundstücken
A 3.1 / A 3.2 zu 100 % den betroffenen Baugrundstücken
2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach
A 1 Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraßen
A 3.1 / A 3.2 Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück

I) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den nördlich im Plangebiet befindlichen Privatweg wird ein Leitungsrecht zugunsten aller Erschließungsträger festgesetzt, die für die ordnungsgemäße Erschließung verantwortlich sind.

J) ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum ist für Außenbauteile von im Nachtzeitraum genutzten Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein resultierendes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 von $R_{w,res} = 35$ dB sicherzustellen.

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 Schlaf- 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 Schalldämmmaße erforderlich sind.

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 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

K) Dachgestaltung

1. Zulässige Dachformen und Neigungen:

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Krüppelwalmdach	25°	45°
höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung*	25°	45°
Walmdach	15°	30°
Zeltdach	15°	30°
Pultdach	15°	30°
Flachdach	-	5°

*Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

L) Gestaltung der Freiflächen/Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen aller Art, einschließlich pflanzlicher Einfriedungen, an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

M) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

1. Je Baugrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze, je Wohnung sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2

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 **13.000 m²** Fläche (Gem. Arenrath, Flur 10, Flst 5: Anteil 7.367 m² und Gem. Bruch Fl. 1, Nr. 41 – Anteil: 5.633 m²) ausgebucht und dem B-Plan "Am Gemeinenberg II" zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2 sind zu 80,0 % den neuen Baugrundstücken und zu 20,0 % den Verkehrsanlagen zugeordnet. Die Abbuchung muss spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen.

2. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- b) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- c) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
- d) 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.
- e) 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 siehe 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)

3. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Werden Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

4. **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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen

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.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

5. **Baugrund**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

6. **Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

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 sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltungsmöglichkeit muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. 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.

Bei der Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachentwässerung im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung sowie des Infektionsschutzgesetzes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Überläufe von Regenwasserspeichern sind an die jeweils festgesetzten Rückhalte- bzw. Entwässerungsanlagen anzuschließen.

7. **Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen**

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

8. **Private Abwasserhebeanlagen**
Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land abgefragt werden.
9. **Grenzabstände für Pflanzen**
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
10. **Herstellung von Pflanzungen**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.
11. **Schutz von Pflanzenbeständen**
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
12. **Dachbegrünung**
Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.
13. **Regenerative Energien**
Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
14. **Bodendenkmalpflegerische Belange**
Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) unverzüglich gemeldet werden.
15. **Landwirtschaftlich genutzte Flächen**
Die angrenzenden, westlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.
16. **Erdkabeltrassen**
Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,

Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

17. **Verkehrslandeplatz Trier-Föhren**

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

18. **Systemschnitt**

