

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

## **OG Irrel**

### **BEBAUUNGSPLAN "BUSER WEG"**

#### **SEPARATE FASSUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN**

aktueller Stand: 16.01.2014

**F a s s u n g f ü r d i e V e r f a h r e n g e m ä ß § § 3 ( 2 ) u n d 4 ( 2 ) B a u G B**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 Für den Geltungsbereich des B-Planes – Ziffer 1 und 2 - wird „**Mischgebiet (MI)**“ gem. § 6 BauNVO als **Art der Nutzung** festgesetzt.
  - 1.2 Es sind in den Nutzungsbereichen mit den Ziffern 1 und 2 die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - 1.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
    - Tankstellen
    - Gartenbaubetriebe
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
  - 1.4 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten teile des Gebietes
- 2. Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 BauNVO)  
Grundflächenzahl **0,5**  
Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,6 zulässig.
  - 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und -linien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
Es sind maximal zulässig:  
Nutzungsbereich Ziffer 1: max. zwei Vollgeschosse (II)  
Nutzungsbereich Ziffer 2: max. drei Vollgeschosse (III)
  - 2.4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§16 Abs. 2 BauNVO u. §18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)  
Als absolute Gebäudehöhe wird festgesetzt:  
Nutzungsbereich Ziffer 1: max. 9,50  
Nutzungsbereich Ziffer 2: max. 11,50 m  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der absoluten Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches / der Attika. Unterer Messpunkt ist die Oberkante des FFB EG.  
Angegebene Gebäudehöhen dürfen auch nicht durch untergeordnete Sonderbauteile oder Werbeanlagen überschritten werden.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)  
Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Die pro Wohn- oder Nutzungseinheit nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind vorrangig auf dem betroffenen Baugrundstück bereitzustellen.
5. **Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 BauNVO)  
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

<b>B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)
--

1. **Gestaltung der Dachflächen**  
Für den Hauptbaukörper sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.  
Bei geneigten Dächern sind Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden Dachneigungen zwischen 20° und 45° und bei gewerblichen Gebäuden zwischen 10° und 20° einzuhalten.
2. **Dacheindeckung**  
Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder unglasierten, nicht glänzenden Dachpfannen oder -steine sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung oder Trapezblech zulässig.  
Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.
3. **Fassadengestaltung**  
Holzhäuser in sichtbarer Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.  
Glänzende, polierte oder glasierte Materialien sowie diese Effekte bewirkende Farbgebungen sind unzulässig.  
Verglasungen sind in jeder Größe zulässig.
4. **Müllbehälter**  
Bewegliche Müllbehälter sind in Gebäude oder andere Anlagen gestalterisch zu integrieren.
5. **Reklame- und Werbeanlagen**  
Reklame- und Werbeanlagen gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO sind an Betriebsgebäuden bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken und dürfen die absolute Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.  
Lichtprojektionswerbungen bzw. umlaufende, wechselnde oder dauerhafte Lichtwerbungen sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig.

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****1. Befestigungsarten**

Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen im Bereich der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzte Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

**2. Artenschutz**

2.1 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in einem guten Entwicklungszustand zu erhalten.

2.2 Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.

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

1. Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laub- oder 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 anzupflanzen.

Die Gehölze sind vorrangig an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

2. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3. Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];

Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

## E) Hinweise und Empfehlungen

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.

### 1. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
- b) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.

### 2. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist. 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. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. 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  $100 \text{ Bq/m}^3$  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

### 3. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN – Normen sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit einschlägigen DIN – Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

#### 4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (flache Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett) dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die vorhandenen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Der wasserwirtschaftliche Nachweis der naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
- Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhaltanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es ist entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die im Boden liegenden Gebäudeteile sind in geeigneter Weise gegen drückendes Wasser zu schützen (z.B. Verwendung weißer Wanne).

#### 5. 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 Flurdenkmäler 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 des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### 6. 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.
- 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.

**7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

**8. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc.
- Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.

**9. Müllabfuhr**

Die südwestlichen Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen sind, müssen ihre Müllbehälter an den "Buser Weg" bringen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht in dieser Erschließungsstraße nicht.

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

## **OG Irrel**

### **BEBAUUNGSPLAN "BUSER WEG"**

#### **SEPARATE FASSUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN**

aktueller Stand: 16.01.2014

**F a s s u n g f ü r d i e V e r f a h r e n g e m ä ß § § 3 ( 2 ) u n d 4 ( 2 ) B a u G B**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 Für den Geltungsbereich des B-Planes – Ziffer 1 und 2 - wird „**Mischgebiet (MI)**“ gem. § 6 BauNVO als **Art der Nutzung** festgesetzt.
  - 1.2 Es sind in den Nutzungsbereichen mit den Ziffern 1 und 2 die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - 1.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
    - Tankstellen
    - Gartenbaubetriebe
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
  - 1.4 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten teile des Gebietes
- 2. Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 BauNVO)  
Grundflächenzahl **0,5**  
Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,6 zulässig.
  - 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und -linien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
Es sind maximal zulässig:  
Nutzungsbereich Ziffer 1: max. zwei Vollgeschosse (II)  
Nutzungsbereich Ziffer 2: max. drei Vollgeschosse (III)
  - 2.4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§16 Abs. 2 BauNVO u. §18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)  
Als absolute Gebäudehöhe wird festgesetzt:  
Nutzungsbereich Ziffer 1: max. 9,50  
Nutzungsbereich Ziffer 2: max. 11,50 m  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der absoluten Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches / der Attika. Unterer Messpunkt ist die Oberkante des FFB EG.  
Angewiesene Gebäudehöhen dürfen auch nicht durch untergeordnete Sonderbauteile oder Werbeanlagen überschritten werden.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)  
Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Die pro Wohn- oder Nutzungseinheit nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind vorrangig auf dem betroffenen Baugrundstück bereitzustellen.
5. **Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 BauNVO)  
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

<b>B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)
--

1. **Gestaltung der Dachflächen**  
Für den Hauptbaukörper sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.  
Bei geneigten Dächern sind Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden Dachneigungen zwischen 20° und 45° und bei gewerblichen Gebäuden zwischen 10° und 20° einzuhalten.
2. **Dacheindeckung**  
Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder unglasierten, nicht glänzenden Dachpfannen oder -steine sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung oder Trapezblech zulässig.  
Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.
3. **Fassadengestaltung**  
Holzhäuser in sichtbarer Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.  
Glänzende, polierte oder glasierte Materialien sowie diese Effekte bewirkende Farbgebungen sind unzulässig.  
Verglasungen sind in jeder Größe zulässig.
4. **Müllbehälter**  
Bewegliche Müllbehälter sind in Gebäude oder andere Anlagen gestalterisch zu integrieren.
5. **Reklame- und Werbeanlagen**  
Reklame- und Werbeanlagen gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO sind an Betriebsgebäuden bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken und dürfen die absolute Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.  
Lichtprojektionswerbungen bzw. umlaufende, wechselnde oder dauerhafte Lichtwerbungen sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig.

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****1. Befestigungsarten**

Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen im Bereich der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzte Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

**2. Artenschutz**

2.1 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in einem guten Entwicklungszustand zu erhalten.

2.2 Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.

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

1. Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laub- oder 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 anzupflanzen.

Die Gehölze sind vorrangig an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

2. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3. Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];

Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

## E) Hinweise und Empfehlungen

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.

### 1. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
- b) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.

### 2. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist. 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. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. 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  $100 \text{ Bq/m}^3$  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

### 3. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN – Normen sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit einschlägigen DIN – Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

#### 4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (flache Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett) dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die vorhandenen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Der wasserwirtschaftliche Nachweis der naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
- Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es ist entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die im Boden liegenden Gebäudeteile sind in geeigneter Weise gegen drückendes Wasser zu schützen (z.B. Verwendung weißer Wanne).

#### 5. 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 Flurdenkmäler 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 des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### 6. 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.
- 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.

**7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

**8. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc.
- Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.

**9. Müllabfuhr**

Die südwestlichen Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen sind, müssen ihre Müllbehälter an den "Buser Weg" bringen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht in dieser Erschließungsstraße nicht.

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

## **OG Irrel**

### **BEBAUUNGSPLAN "BUSER WEG"**

#### **SEPARATE FASSUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN**

aktueller Stand: 16.01.2014

**F a s s u n g f ü r d i e V e r f a h r e n g e m ä ß § § 3 ( 2 ) u n d 4 ( 2 ) B a u G B**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 Für den Geltungsbereich des B-Planes – Ziffer 1 und 2 - wird „**Mischgebiet (MI)**“ gem. § 6 BauNVO als **Art der Nutzung** festgesetzt.
  - 1.2 Es sind in den Nutzungsbereichen mit den Ziffern 1 und 2 die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - 1.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
    - Tankstellen
    - Gartenbaubetriebe
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
  - 1.4 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten teile des Gebietes
- 2. Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 BauNVO)  
Grundflächenzahl **0,5**  
Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,6 zulässig.
  - 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und -linien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
Es sind maximal zulässig:  
Nutzungsbereich Ziffer 1: max. zwei Vollgeschosse (II)  
Nutzungsbereich Ziffer 2: max. drei Vollgeschosse (III)
  - 2.4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§16 Abs. 2 BauNVO u. §18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)  
Als absolute Gebäudehöhe wird festgesetzt:  
Nutzungsbereich Ziffer 1: max. 9,50  
Nutzungsbereich Ziffer 2: max. 11,50 m  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der absoluten Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches / der Attika. Unterer Messpunkt ist die Oberkante des FFB EG.  
Angegebene Gebäudehöhen dürfen auch nicht durch untergeordnete Sonderbauteile oder Werbeanlagen überschritten werden.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)  
Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Die pro Wohn- oder Nutzungseinheit nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind vorrangig auf dem betroffenen Baugrundstück bereitzustellen.
5. **Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 BauNVO)  
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

<b>B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)
--

1. **Gestaltung der Dachflächen**  
Für den Hauptbaukörper sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.  
Bei geneigten Dächern sind Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden Dachneigungen zwischen 20° und 45° und bei gewerblichen Gebäuden zwischen 10° und 20° einzuhalten.
2. **Dacheindeckung**  
Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder unglasierten, nicht glänzenden Dachpfannen oder -steine sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung oder Trapezblech zulässig.  
Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.
3. **Fassadengestaltung**  
Holzhäuser in sichtbarer Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.  
Glänzende, polierte oder glasierte Materialien sowie diese Effekte bewirkende Farbgebungen sind unzulässig.  
Verglasungen sind in jeder Größe zulässig.
4. **Müllbehälter**  
Bewegliche Müllbehälter sind in Gebäude oder andere Anlagen gestalterisch zu integrieren.
5. **Reklame- und Werbeanlagen**  
Reklame- und Werbeanlagen gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO sind an Betriebsgebäuden bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken und dürfen die absolute Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.  
Lichtprojektionswerbungen bzw. umlaufende, wechselnde oder dauerhafte Lichtwerbungen sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig.

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****1. Befestigungsarten**

Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen im Bereich der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzte Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

**2. Artenschutz**

2.1 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in einem guten Entwicklungszustand zu erhalten.

2.2 Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.

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

1. Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laub- oder 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 anzupflanzen.

Die Gehölze sind vorrangig an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

2. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3. Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];

Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

## E) Hinweise und Empfehlungen

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.

### 1. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.
- b) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.

### 2. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist. 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. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. 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  $100 \text{ Bq/m}^3$  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

### 3. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN – Normen sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit einschlägigen DIN – Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

#### 4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (flache Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett) dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die vorhandenen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Der wasserwirtschaftliche Nachweis der naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
- Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es ist entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die im Boden liegenden Gebäudeteile sind in geeigneter Weise gegen drückendes Wasser zu schützen (z.B. Verwendung weißer Wanne).

#### 5. 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 Flurdenkmäler 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 des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### 6. 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.
- 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.

**7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

**8. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc.
- Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.

**9. Müllabfuhr**

Die südwestlichen Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen sind, müssen ihre Müllbehälter an den "Buser Weg" bringen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht in dieser Erschließungsstraße nicht.