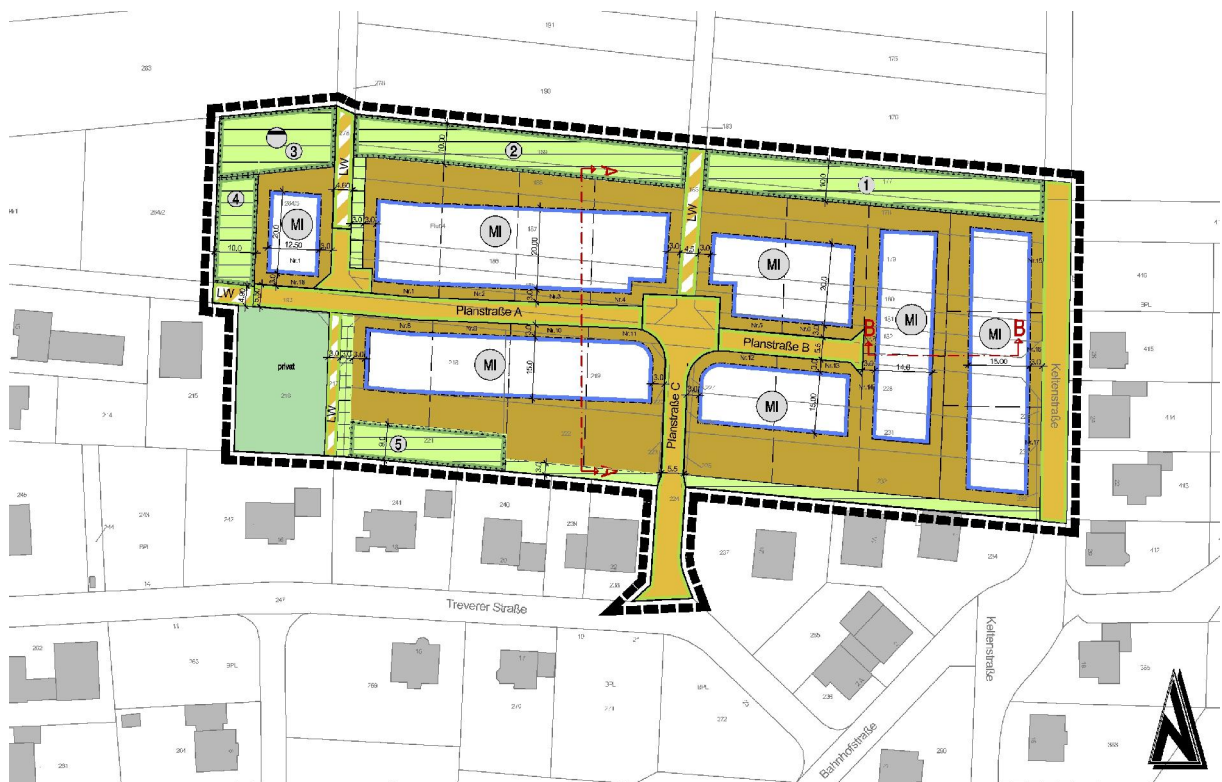




Bebauungsplan "Wiederbergauf" in der Gemeinde Detzem Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



November 2011



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Detzem war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Detzem,

den _____

Albin Merten

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im November 2011

Beschlüsse/Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Beschluss zur 1. Offenlage: 26.07.2011
Satzungsbeschluss vom 29.11.2011



Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich Mi (Mischgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.



Textliche Festsetzungen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Mi	0,6	0,8	II

Im Mischgebiet (Mi) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht überschritten werden.

I.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
Mi	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.



Textliche Festsetzungen

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden als Zweckbestimmung landwirtschaftliche Wege gemäß Planeintrag festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Mischgebiet Mi wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Fremdenverkehrswohnungen dürfen zusätzlich errichtet werden.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Mischgebiet Mi wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit von 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.



Textliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude in den Mischgebieten sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen und mit Schiefer (Natur- oder Kunstschiefer), Metall, Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Schwarz bis Schiefergrau zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Schwarz bis Schiefergrau: z. B. RAL 7015, 7016 und 1721 sowie
- Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für das Mischgebiet Mi im Plangebiet auf 24° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

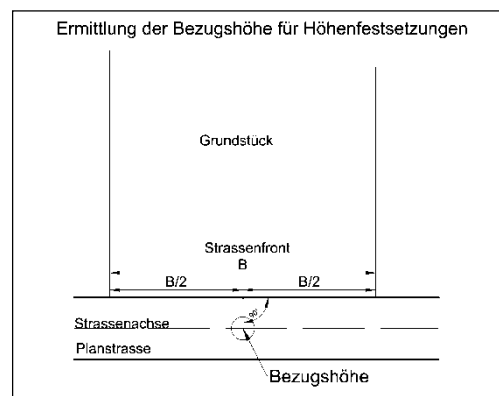
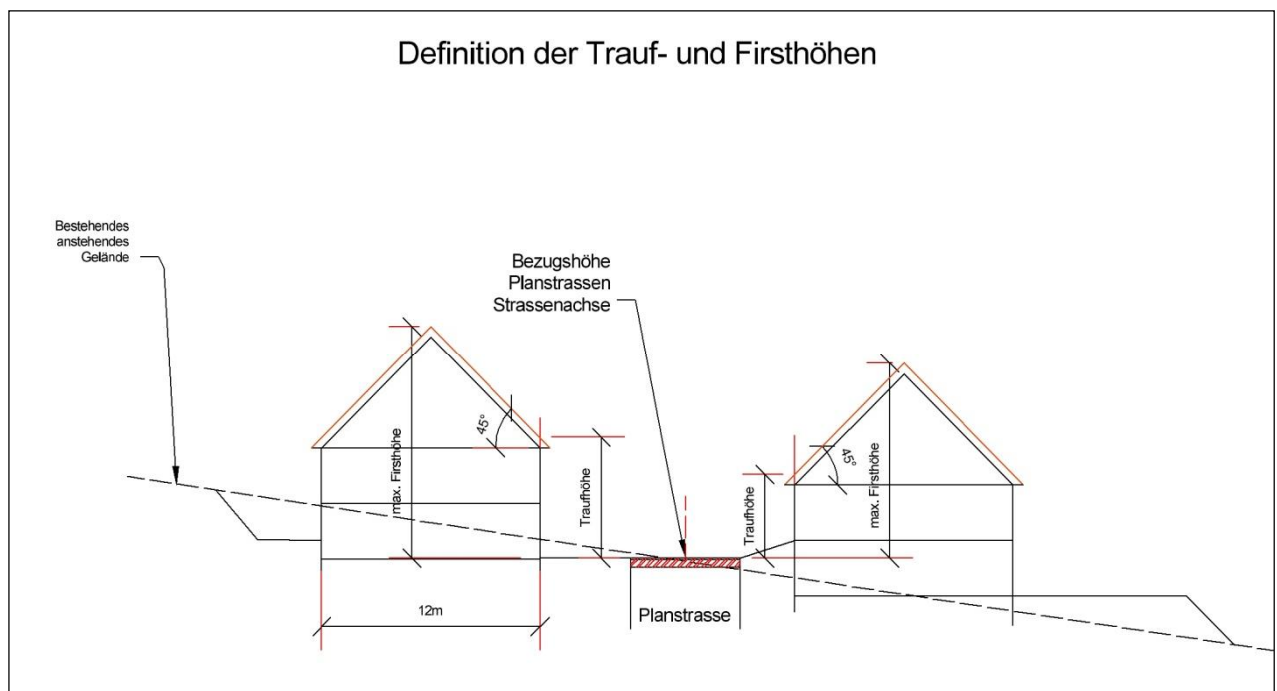
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Textliche Festsetzungen

Bei den talseitigen Fassadenflächen darf die sichtbare Fassade max. 7,0 m hoch ausgeführt werden. 25 % der Fassadenfläche darf diese Höhe um 4 m überschreiten (z. B. für durchgehende Gaubenfassaden). Definiert wird die Fassadenhöhe vom tiefsten Sockelpunkt der Fassaden bis zur Schnittkante untere Dachhaut mit äußerer Fassadenhaut. Überstehende Sparrenlagen werden nicht berücksichtigt.

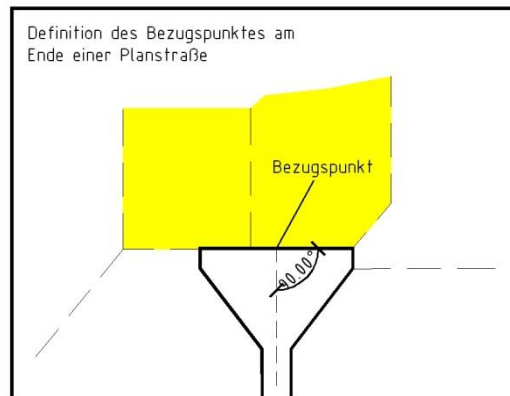
Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe
Mi	6,50 m	11,50 m

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



Textliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A, B, und Keltenstraße), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).

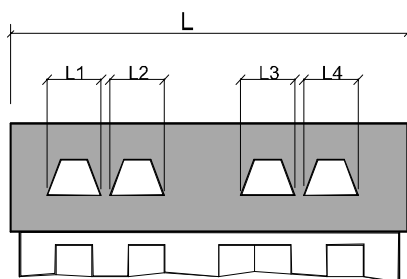


Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.



$$L1 + L2 + L3 + L4 < 2/3L$$

Bild 1: Schema Dachaufbauten



Textliche Festsetzungen

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,50 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.



Textliche Festsetzungen

II.5 Antennen und Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten.



Textliche Festsetzungen

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Die streifenförmigen öffentlichen Grünflächen im Süden und entlang des landwirtschaftlichen Weges im Westen sind als Wildblumenwiesen anzulegen.

III.1.2 Bepflanzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen Nr. 1 und 2:

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 und 2 im Norden des Plangebietes (Lage siehe Bebauungsplan und Konflikt- und Maßnahmenplan) sind verteilt zwischen den Entwässerungsgräben insgesamt 10 Bäume der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind auf mindestens 100 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung zu den angrenzenden Weinbauflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.

Fläche Nr. 3:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 3 im Nordwesten des Plangebietes (Lage siehe Bebauungsplan und Konflikt- und Maßnahmenplan) sind im Umfeld der Versickerungsmulde insgesamt drei Bäume der Artenliste A oder B sowie auf mindestens 20 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung zu den angrenzenden Weinbauflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.



Textliche Festsetzungen

Flächen Nr. 4 und 5:

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 4 und 5 im Westen und Süden des Plangebietes (Lage siehe Bebauungsplan und Konflikt- und Maßnahmenplan) sind insgesamt sechs Bäume der Artenliste A oder B sowie auf mindestens 50 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie dem Landschaftsbild.

III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Detzem, Flur 15, Flurstück Nr. 418 mit einer Mindestgröße von 3 000 m² vorgesehen:

Anlage einer Baumreihe

Entlang des Wirtschaftsweges anschließend an die Keltenstraße in Richtung Norden soll auf der östlichen Seite (gemeindeeigenes Grundstück: Flur 15, Flurstück Nr. 418) eine 2-reihige Baum-/Strauchreihe angelegt werden. Bei dem Grundsatz handelt es sich um eine ehemalige Bahnlinie, die mittlerweile als Lagerfläche genutzt wird. Vor der Bepflanzung ist die Fläche daher von Unrat (u. a. Betonpfähle) zu befreien. Die Fläche ist nicht in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz oder als geschütztes Biotop erfasst.

Die Baum-/Strauchreihe soll in zwei Reihen auf einer Breite von maximal 10 m entstehen. Im Norden des Grundstückes sind wegen bestehender Abwasserschächte auf einer Breite von ca. 6,0 m Sträucher und keine Bäume zu pflanzen (siehe Konflikt- und Maßnahmenplan im Anhang 2.3). Insgesamt hat die Maßnahme eine anrechenbare (abzüglich bestehender Gehölze) Größe von 3 000 m².

Es sind unter Erhalt der bestehenden Gehölze auf der im Konflikt- und Maßnahmenplan dargestellten Fläche Bäume (1 Exemplar/25 m²) der Artenliste B und dazwischen Sträucher (1 Exemplar/2,25 m²) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlich festgelegten Mindestabstände zu den angrenzenden Nutzungen (Rebflächen) sind einzuhalten.



Textliche Festsetzungen

Hinweis für die Bauausführung:

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahnlinie befindet sich im Untergrund Kies-Schotter. Bei der Pflanzung der Gehölze sind daher besonders tiefe Pflanzgruben nötig. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Leitungen geprüft werden muss.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,0 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit einem Baum der Artenliste A oder B pro Grundstück zu bepflanzen.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Auf den Grundstücken im Norden des Baugebiets soll die Bepflanzung vorrangig entlang der nördlichen Grenze erfolgen, um zusätzlich zu der Bepflanzung der öffentlichen Maßnahmenflächen einen Schutz vor Emissionen aus der Bearbeitung der Weinbergsflächen zu erhalten.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze sollten nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitflächig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) befestigt werden. (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO)



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Trier-Saarburg, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Trier, zu informieren (Tel. +49 651 4601-0).



Textliche Festsetzungen

IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum (Tel. 0651/9774-143)) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollerfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche hat.



Textliche Festsetzungen

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).



Textliche Festsetzungen

A N H A N G 1

P F L A N Z L I S T E N

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roß-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gem. § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyrastrer</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gem. § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(<i>Cytisus (= Sarothamnus) scoparius</i>)
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
(Roter) Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)
Spierstrauch	(<i>Spiraea spec.</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gem. § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäum)