



Bebauungsplan "Oberer Frieden in Fastrau"

1. Änderung

in der Ortsgemeinde Fell, Ortsteil Fastrau
Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



Juni 2018





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Fell war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Fell
Kirchstraße 43
54341 Fell

Fell, 23.08.18
den



Ortsgemeinde Fell
Ortsbürgermeister

Herr Alfons Rodens
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juni 2018



(Stempel, Unterschrift)

Beschluss

Satzungsbeschluss: 21.06.2018



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, 4 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden nicht zugelassen.

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 allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

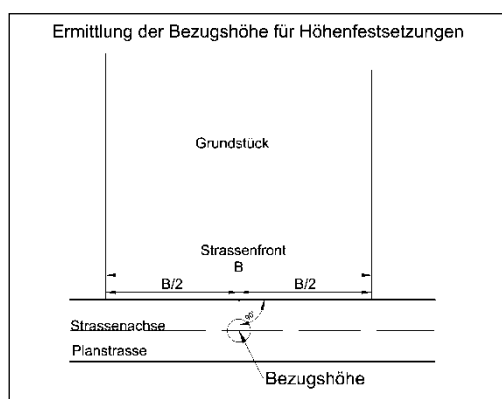
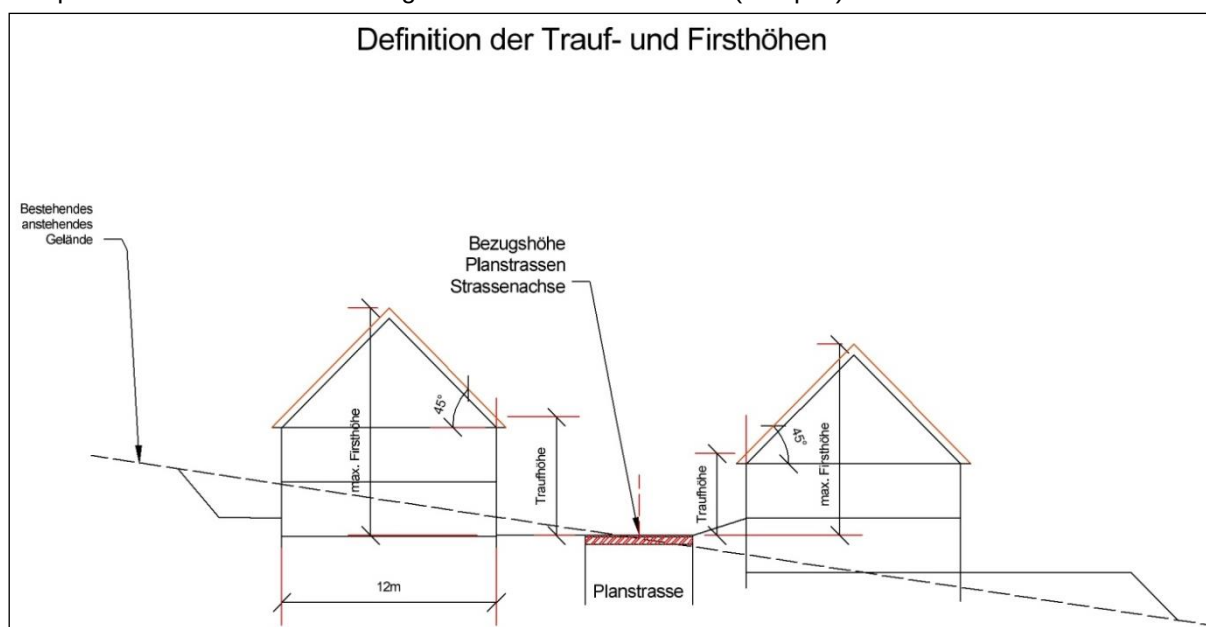
Im Gebiet WA werden die GRZ mit 0,35 und die GFZ mit 0,7 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hinsichtlich der Definition eines Vollgeschosses wird auf die LBauO in der Fassung 2015 verwiesen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 9,50 m bzw. 12,50 m und die Traufhöhe 7,20 m bzw. 10,20 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der äußeren Dachhaut.

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	T_{hmax} [m]	maximale Höhe baulicher Anlagen [m]
WA1	0,35	0,7	II	7,20	9,50
WA2	0,35	0,7	II	10,20	12,50

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 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bei allen Gebieten bis höchstens zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

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





Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Endbauhöhe), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Dachhaut ermittelt. Bezugspunkt ist ebenfalls die Straßenachse.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind im WA Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA1 und WA2	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. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, dürfen die Baugrenze zur Straße nicht überschreiten.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten.

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)

In den Gebieten WA1 und WA2 sind 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, Lagerhallen, Betriebsgebäude etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,00 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,00 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.

I.7 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete (WA1 und WA2) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 350 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.

I.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan eingetragene Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Schweich zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen bzw. oberflächigen Entwässerungsmulden sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.

I.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>III</i>	40	35	30
<i>IV</i>	45	40	35

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



Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.



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 im Wohngebiet (WA1 und WA2) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen.

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Dachfarben zulässig:

Grau-/Anthrazittöne: Quarzgrau (RAL 7039) bis Anthrazitgrau (RAL 7016).

Bei einer Kombination mit Glas (z. B. für einen Wintergarten) darf die mit Glas versehene Fläche maximal 1/3 der Flächen des gesamten Daches betragen.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA1 und WA2 mit 25° bis 45° festgesetzt.

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 2,00 m überschreiten.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,50 m bzw. 12,50 m (Traufhöhe 7,20 m bzw. 10,20 m). Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Planstraße auf der Straßenachse senkrecht zum Grundstück gemessen. Die NN-Höhen der Endausbauhöhe sind beiliegendem Lageplan zu entnehmen.

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 1/3 der Gesamtlänge zulässig.

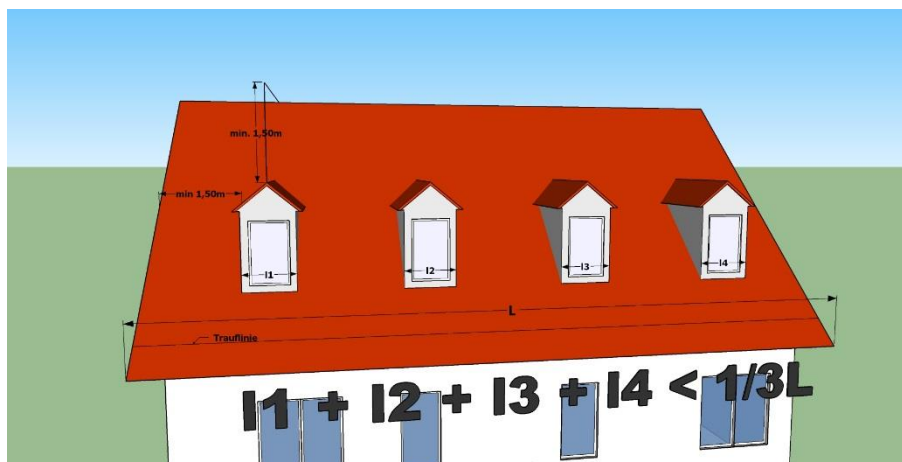


Bild 1: Schema Dachaufbauten

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 1,00 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und maximal 1,50 m bis zur Traufkante (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten.

Dachaufbauten dürfen je Aufbau maximal 2,00 m breit sein. First des Hauptdaches und der Dachaufbauten dürfen nicht identisch sein.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putzflächen ohne Musterstruktur mit hellem Anstrich, heimische Natursteine und Holzverkleidungen mit senkrechter Verbretterung sowie verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise mit Außenputz und -anstrich zulässig.

Naturstammhäuser oder Blockstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Holzstämmen sind unzulässig.

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

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

Unzulässig sind Sichtmauerwerke, Fassadenverkleidung aus glasierten oder unglasierten Klinkern, Keramikklinker, Kunststoffprodukte, Faserzementprodukte sowie Metalle, es sei denn, es handelt sich nachweislich um Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie.

Untergeordnete Nebengebäude können als Holzbauten errichtet werden.

Hinweis:

Bei Doppelhausbebauung sollte die Gestaltung beider Hälften angepasst werden.

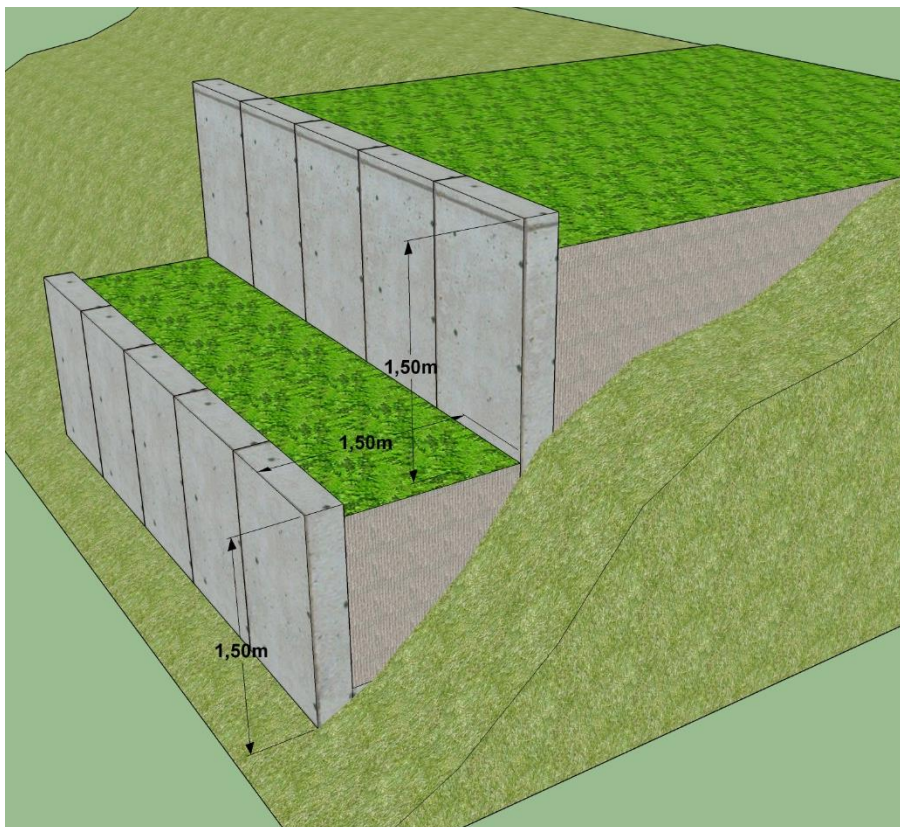
II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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 Schotterterrassen) 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 2,50 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Als Anhaltspunkt sind die größten geplanten Böschungen in der Planzeichnung dargestellt, kleinere Abweichungen durch die technische Ausführung sind aber immer möglich. An den Planstraßen, an denen keine Böschungen dargestellt sind, sind ebenfalls kleinere Böschungen möglich und ebenfalls zu dulden. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im privaten Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhen bis maximal 3,00 m sind zulässig, aber immer nur getrennt bis maximal 1,50 m, wobei die Stützwände mindestens 1,50 m horizontalen Abstand (Außenkante) einhalten müssen.





Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Hinweis:

Es wird auf die Regelungen der Landesbauordnung sowie das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen, die zu beachten sind und diese Regelungen einschränken können.

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:

In den Gebieten WA1 und WA2 sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 1,00 m x 1,00 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,00 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 1,00 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

Einfriedungen aus Hecken und Sträuchern sind auch am Straßenrand bis 2,00 m Höhe zulässig.

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 zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Für sonstige Nutzungen hat sich die Mindestanzahl der Stellplätze an der Höchstzahl/Richtzahl der Stellplatzverordnung zu richten.

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fell verwiesen, welche unabdingbarer Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Stellplatzsatzung befindet sich im Anhang.



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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen Nr. 1:

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 16 Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 15 m untereinander). Es sind nur Wildobstarten zu pflanzen, die keine roten Früchte tragen.

Des Weiteren sind mindestens 200 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m angrenzend an die Ackerflächen im Süden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine 1- bis 2-reihige Baum- und Strauchreihe entwickelt.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1) anzulegen.

Flächen Nr. 2:

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die ökologisch hochwertige Fläche zu erhalten.

Fläche Nr. 3

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens sechs Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind mindestens 40 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1) anzulegen.

Hinweis:

Die Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der technischen Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

III.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche Nr. 5

Westlich des Plangebietes ist auf den folgenden Flurstücken (Gemarkung Fastrau, Flur 8, Flurstücksnummern 115/1, 115/2, 116, 117, 34 – 39) ein Ersatzlebensraum für die Mauereidechse herzustellen. Es ist eine vorhandene Trockenmauer freizustellen. Die vorhandenen Mauereidechsen sind aus dem Baugebiet auf diese Flächen umzusiedeln.



Fläche Nr. 6

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist eine Umwandlung von Nadelholz in Laubholz auf einer Fläche der Ortsgemeinde Fell (Gemarkung Fell, Flur 11, Flurstücksnummer 29, benötigt 9 186 m²) durchzuführen.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste B pro Grundstück zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

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.

Es wird empfohlen, die Begrünung vor Bezug der Wohngebäude als geschlossene Strauchhecke anzulegen.

Hinweis:

Auf Gehölze mit roten Früchten sollte wegen der Kirschessigfliege verzichtet werden.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Auf Grundlage des § 9 (1a), S. 2 i. V. m. § 1a (3) BauGB sowie § 135a und b BauGB werden 88,1 % der innerhalb des Bebauungsplanes dargestellten und festgesetzten öffentlichen Flächen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB sowie deren Herstellungskosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes anteilmäßig zugeordnet.



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.

Es wird eine Beteiligung eines Baugrundgutachters während der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden. Je nach Witterungsverhältnissen kann mit einem erhöhten Grundwasserspiegel gerechnet werden, sodass im Bodengutachten empfohlen wird, Keller wasserdicht auszuführen. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich oder auf der Homepage der Verbandsgemeinde eingesehen 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 in das 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).



IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.7 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/Bauherrn 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.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.9 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, Zuegen, 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. Dabei ist zunächst das Oberflächenwasser zu verdunsten, danach über die belebte Bodenzone zu versickern, danach in Mulden zur Versickerung zu bringen und endlich in eine Zisterne einzuleiten. Eine Zisterne, die nur zur Zwischenspeicherung genutzt werden soll, kann als Maßnahme für die Regenwasserbewirtschaftung nicht herangezogen werden, es sei denn, sie verfügt über eine Zwangsentleerung.

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

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,30 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).

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungsnutzung" der Verbandsgemeindewerke Schweich hingewiesen.

IV.10 Hinweise zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen/Weinberge ist temporär mit Beeinträchtigungen durch z. B. Spritzmitteleinsatz und Maschinenlärm zu rechnen. Dies ist zu dulden, wird aber zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Es wird deshalb empfohlen, zu den landwirtschaftlichen Flächen eine Eingrünung auf den privaten Grundstücken vorzunehmen.

IV.11 Hinweise zum Lärmschutz bei Klima-, Lüftungsgeräten und Wärmepumpen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Lüftungsgeräten und Wärmepumpen ist der Standort so zu wählen, dass ein Lärmschutz der Nachbarn gewährleistet ist.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

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

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 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

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

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

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



Hochstämmige Obstbäume wie:

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

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 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

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

Auf das Anpflanzen von Gehölzen mit roten Früchten im Umfeld von Weinbergslagen sollte verzichtet werden (Kirschessigfliege).

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

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

Auf das Anpflanzen von Gehölzen mit roten Früchten im Umfeld von Weinbergslagen sollte verzichtet werden (Kirschessigfliege).



Artenliste D: Straucharten

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

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

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

Auf das Anpflanzen von Gehölzen mit roten Früchten im Umfeld von Weinbergslagen sollte verzichtet werden (Kirschessigfliege).

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-/Kirschbäume)