



**Bebauungsplan  
"Kenner Ley II"  
in der Gemeinde Kenn  
Kreis Trier-Saarburg**

**Textliche Festsetzungen**



November 2013



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 Kenn war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Kenn,

den 22.10.2013

  
Rainer Müller  
- Ortsbürgermeister -



**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: +49 6361 919-0  
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im November 2013

  
(Stempel)  (Unterschrift)

**Beschluss:**

Bestätigung Entwurf: 22.05.2013  
Beschluss erneute Offenlage: 19.08.2013  
Satzungsbeschluss: 18.11.2013



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

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 dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.



Textliche Festsetzungen

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

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,4	0,8	II
WA 3	0,4	0,8	II
WA 4	0,4	0,8	II
WA 5	0,4	0,8	II
WA 6	0,4	0,8	II
WA 9	0,4	1,2	III
WA 10	0,4	1,2	III
WA 11	0,4	1,2	III
WA 12	0,4	1,2	III
WA 13	0,4	1,2	III
WA 14	0,4	1,2	III
WA 15	0,4	0,8	II
WA 16	0,4	0,8	II

(WA 7 und WA 8 liegen im 2. Bauabschnitt!)

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 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bei allen Gebieten mit einer GRZ von 0,4 bis maximal 50 % überschritten werden.

## I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene, geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind im WA 1 bis WA 6, WA 15 und WA 16 Einzel- und Doppelhäuser. Im Gebiet WA 11 bis WA 14 sind nur Reihenhäuser in den Gebieten WA 9 und WA 10 mit Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern zulässig.



Textliche Festsetzungen

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 4	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 5	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 6	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 9	abweichend	Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser
WA 10	abweichend	Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser
WA 11	abweichend	Reihenhäuser
WA 12	geschlossene	Reihenhäuser
WA 13	geschlossene	Reihenhäuser
WA 14	geschlossene	Reihenhäuser
WA 15	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 16	offene	Einzel- und 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.

Bei Reihenhäusern dürfen die einzelnen Gebäude vom Nachbargebäude maximal 5 m versetzt sein.

### 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.



Textliche Festsetzungen

**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 zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

50 % der Stellplätze pro Grundstück müssen überdacht sein.

**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 (WA 1 bis WA 6, WA 15 und WA 16) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m<sup>2</sup> und bei Einzelhäusern mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**I.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Pegelbereiche) sind für die schutzbedürftigen Räume, die nach Norden und Westen orientiert sind, Schallschutzfenster und Fassaden gemäß der Schallschutzklasse II gemäß DIN 4109 bei allen Wohngebäuden auszuführen. Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume nach Süden auszurichten.



Textliche Festsetzungen

**I.9 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 zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Schweich zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten, die Leitungen sind zu dulden.



## **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 Wohngebieten (WA 1 bis WA 6, WA 9 bis WA 11 und WA 13 und WA 16) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen. In den Gebieten WA 12, WA 14 und WA 15 sind nur Flachdächer zulässig.

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) 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 die Wohngebiete WA 1 bis WA 6, WA 9 bis WA 11 und WA 13 mit 20° bis 45° festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für das Wohngebiet WA 16 mit 20° bis 33° festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 12, WA 14 und WA 15 mit 0° bis 5° festgesetzt.

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

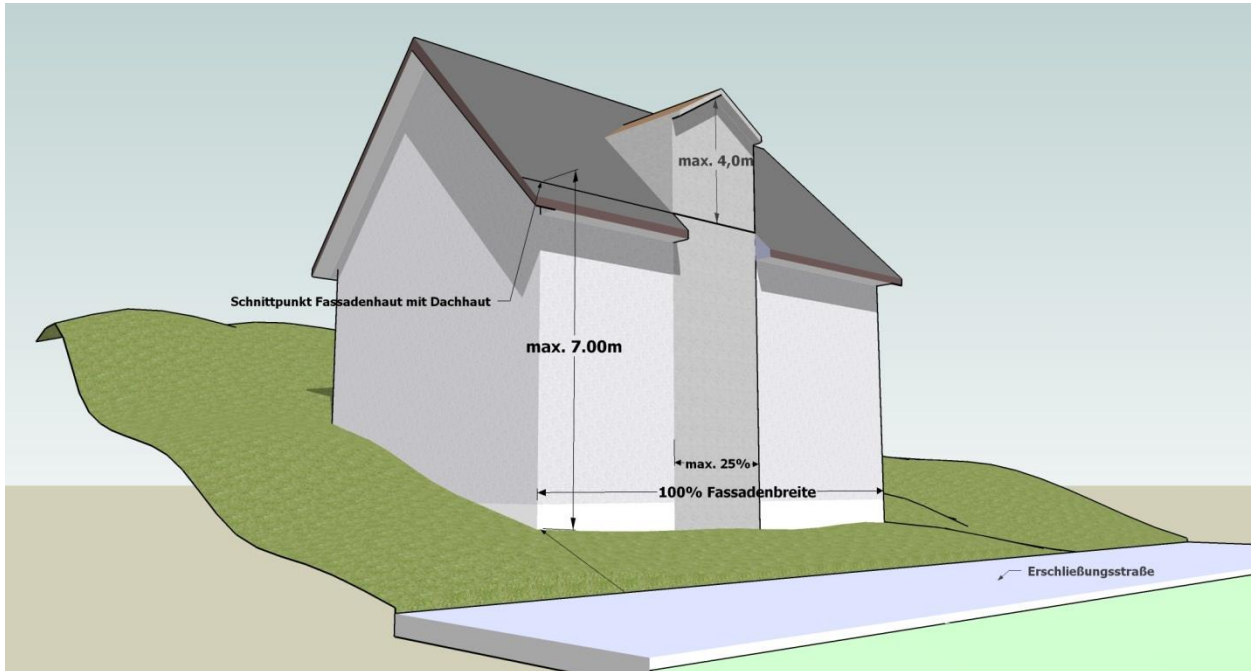
#### **II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen**

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.

Bei den talseitigen Fassadenflächen darf die sichtbare Fassade maximal 7,0 m hoch ausgeführt werden. 25 % der Fassadenbreite darf diese Höhe bei der, der Straße zugewandten Fassade, 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.

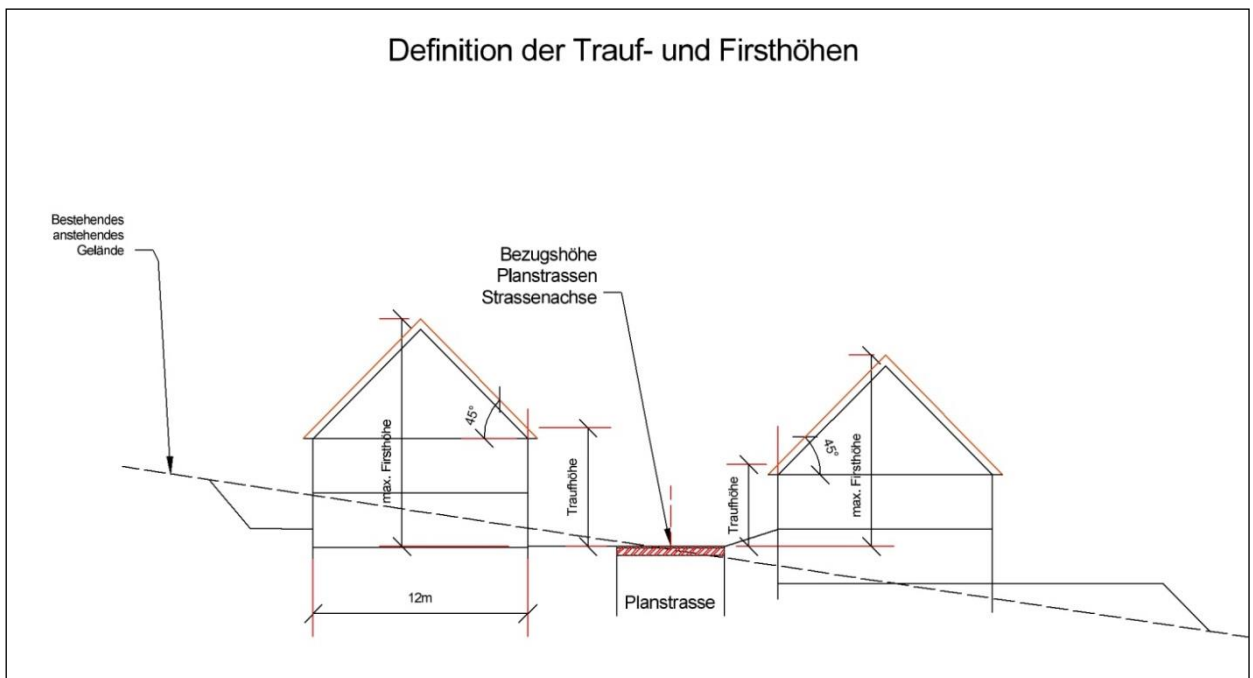


Textliche Festsetzungen

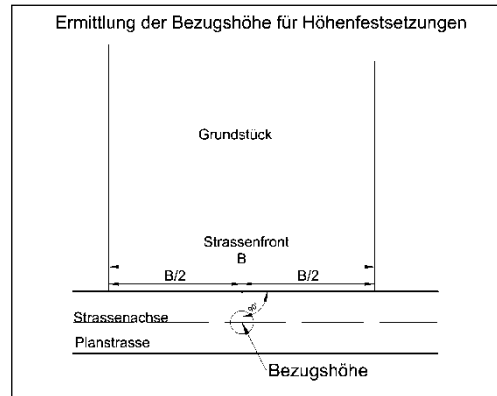


Skizze zur Fassadenhöhe

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

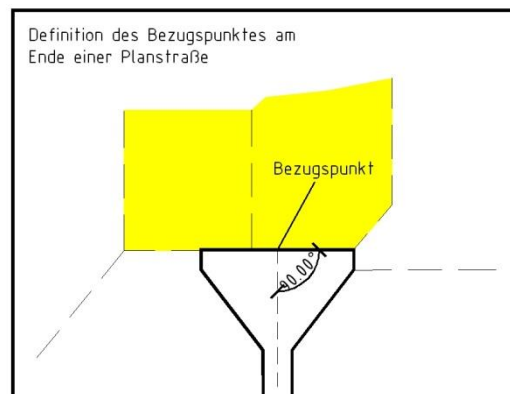


## Textliche Festsetzungen



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 bis H) sowie der Plätze (P1 bis P4), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports.

In der Planzeichnung ist die Bezugsstraße durch die Buchstabenergänzung der Planstraße den einzelnen Baugebieten (z. B. WA 1H = WA1, Bezugsstraße H) zugeordnet.



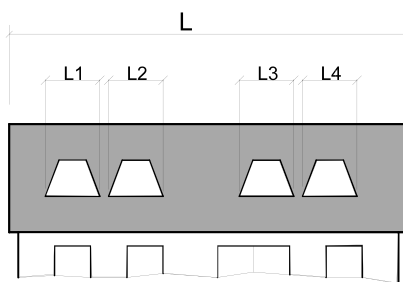
Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße/Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich. Staffelgeschosse bei den Gebieten mit Flachdachfestsetzung sind bis zur maximalen Höhe der baulichen Anlage zulässig.

## Textliche Festsetzungen

Gebiet	maximale Traufhöhe ( $T_{h_{max}}$ ) [m]	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe [m]
WA 1	6,50	10,00
WA 2	7,00	11,00
WA 3	6,00	10,00
WA 4	6,50	10,00
WA 5	7,00	11,00
WA 6	6,50	10,00
WA 9	9,00	12,00
WA 10	5,50	9,00
WA 11	9,00	12,00
WA 12	-	10,00
WA 13	9,00	12,00
WA 14	-	10,00
WA 15	-	9,50
WA 16	3,50	6,50

**II.1.4 Dachaufbauten**

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



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

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 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 nichtglänzende 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 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.

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



## **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 WA 1 bis WA 14 sind Werbeanlagen 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 zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Dabei sind 50 % der Stellplätze überdacht auszuführen. Für sonstige Nutzungen hat sich die Mindestanzahl der Stellplätze an der Höchstzahl/Richtzahl der Stellplatzverordnung zu richten.



### **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)

###### Hinweis:

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen den gesamten Ausgleich für den 1. und 2. Bauabschnitt und werden auch für die beiden Bauabschnitte umgesetzt. Dies bedeutet, dass bei der Realisierung des 2. Bauabschnittes keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

###### Flächen Nr. 1:

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 13 Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 7 m untereinander).

Des Weiteren sind mindestens 58 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. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

###### Flächen Nr. 2:

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 11 Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 12 m untereinander).

Des Weiteren sind mindestens 40 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine 1- bis 2-reihige Baum- und Strauchreihe entwickelt. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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



Textliche Festsetzungen

Fläche Nr. 3

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 256 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine 1- bis 2-reihige Strauchreihe entwickelt. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

Im äußeren Randbereich ist ein 4 m breiter Randstreifen als Grünfläche freizuhalten, um eine Befahrung von forstlichen Fahrzeugen zu gewährleisten (Zufahrt von Westen über Flurstück 39/5).

Fläche Nr. 4

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 22 Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 10 m untereinander). Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

Fläche Nr. 5

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 214 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine 1- bis 2-reihige Strauchreihe entwickelt. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

Im äußeren Randbereich ist ein 4 m breiter Randstreifen als Grünfläche freizuhalten, um eine Befahrung von forstlichen Fahrzeugen zu gewährleisten (Zufahrt von Westen über Flurstück 38/2).

Die vorhandenen drei Obstbaumbestände im nordöstlichen Bereich sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Fläche Nr. 6 (2. Bauabschnitt)

Fläche Nr. 7

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 55 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 Strauchreihe entwickelt. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.



Textliche Festsetzungen

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

Im äußeren Randbereich ist ein 4 m breiter Randstreifen als Grünfläche freizuhalten, um eine Befahrung von forstlichen Fahrzeugen zu gewährleisten (Zufahrt von Westen über Flurstück 38/2 sowie über Planstraße A4 bzw. Grünfläche 10).

Fläche Nr. 8 (2. Bauabschnitt)

Fläche Nr. 9 (2. Bauabschnitt)

Fläche Nr. 10

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 18 Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 7 m untereinander).

Des Weiteren sind mindestens 78 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine 1- bis 2-reihige Baum- und Strauchreihe entwickelt. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

Im äußeren Randbereich ist ein 4 m breiter Randstreifen als Grünfläche freizuhalten, um eine Befahrung von forstlichen Fahrzeugen zur Pflege des östlichen Waldrandes zu gewährleisten.

Fläche Nr. 11

Hier sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 15 Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 7 m untereinander).

Des Weiteren sind mindestens 60 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit werden eine 1- bis 2-reihige Baum- und Strauchreihe sowie Gehölzgruppen im westlichen Teil entwickelt. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

Fläche Nr. 12 (2. Bauabschnitt)

Fläche Nr. 13 (2. Bauabschnitt)





### **III.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Longuich, Flur 15, Flurstück-Nr. 49, Teilbereich, im Bereich des Bebauungsplanes "Kenner Sang" vorgesehen. Auf insgesamt 1,88 ha sind auf einer als Fläche für Landwirtschaft gewidmeten Fläche folgende Maßnahmen zur Extensivierung der bestehenden Fettwiese vorgesehen:

- 2-schürige Mahd mit Nutzung des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche
- Verbot von Düngung, Verdichtung, Umbruch und Pestizideinsatz
- Initialansaat von Rasensaatgutmischung RSM 8.1/Biotopfläche

### **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 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.

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

#### **III.2.3 Bodenbeläge**

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



## **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).



#### **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/](http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/)) eingeholt werden.

Es wird auf die Gefährdungsabschätzung im Anhang zum Umweltbericht hingewiesen.

#### **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 Bau-träger/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 Bau-träger/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, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> 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 Vollerfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat.

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).

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



Textliche Festsetzungen

## ANHANG 1

### PFLANZLISTEN

#### 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 gemäß § 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 pyrastra</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	(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 2,0 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 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)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Zweigriffliiger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Textliche Festsetzungen

**Artenliste D: Straucharten**

Besenginster	(Cytisus (= Sarcobatus) 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 1,0 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.

**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)