Bebauungsplan "Vorderer Flur II, 1. Änderung"

in der Gemeinde Klüsserath
Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die in der 1. Änderung geänderten Festsetzungen sind farblich gekennzeichnet. Alle anderen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.)

Januar 2023

igr
LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Klüsserath war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Klüsserath
Kirchstraße 3
54340 Klüsserath

Klüsserath,

den 01.03.2023

Herr Norbert Friedrich
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Januar 2023

Beschlüsse/Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	12.10.2022
Satzungsbeschluss:	25.01.2023

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 und § 6 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sondergebiete, die der Erholung dienen, dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern, die überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3):

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

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

Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO_{FH})

Im Bereich SO (Sondergebiet "Ferienhäuser (FH)") richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 10 Abs. 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Geschäfts- und Bürogebäude, die dem Ferienhausgebiet zugeordnet sind
- Erschließungsflächen (Parkplätze, Wege)
- Freizeitanlagen (Grillplatz, Spielflächen etc.).

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 in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet SO_{FH} durch die Grundfläche pro Ferienhaus und die Anzahl festgesetzt. Insgesamt darf die Fläche für Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen 25 % der Grundstücksflächen betragen.

In den Gebieten WA 1 bis WA 3 und SO_{FH} wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit maximal 0,8 festgesetzt. In den Gebieten WA 1 bis WA 3 wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im SO_{FH} wird die maximale Grundfläche mit 60 m² bei maximal eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Es werden maximal vier Wochenendhäuser zugelassen.

Hinsichtlich der Definition eines Vollgeschosses wird auf die Landesbauordnung (§ 2 LBauO) verwiesen.

Bei geneigten Dächern (11° bis 45°) wird im Gebiet WA 1 die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 12,00 m, im WA 2 mit 14,00 m und im WA3 mit 13,50 m festgesetzt. Bei Flachdächern (0° bis 10°) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen beim WA 1x mit 7,50 m, bei WA 2x mit 9,50 m und beim WA 3 mit 9,00 m festgesetzt. Im SO_{FH} wird die maximale Höhe des Ferienhauses mit 4,50 m gemessen ab Oberkante Fertigfußbodenhöhe minus 30 cm festgesetzt.

	GRZ	GFZ	maximale Grundfläche pro Ferienhaus [m²]	Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe (Th max.) [m]	maximale Höhe baulicher Anlagen [m]
WA 1	0,4	0,8	-	II	7,00	12,00/*7,50
WA 2	0,4	0,8	-	II	9,00	14,00/*9,50
WA 3	0,4	0,8	-	II	8,50	13,50/*9,00
SO_{FH}	0,25	-	60	I	-	4,50

* Bei Flachdächern (0° bis 10°)

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.

Für die Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen der Gebiete WA 1 bis WA 3 gilt für die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Planstraßen A bis B gemäß Planeintrag gemessen senkrecht zur Achse von der straßenseitigen Mitte des Grundstückes. Diese Bezugshöhe gilt auch für Nebenanlagen und Garagen. Zur Ermittlung der NN-Höhen liegt dem Bebauungsplan ein Lageplan der Straßenplanung bei, in der die Straßenachse mit NN-Höhe versehen ist. Bei Grundstücken, die von zwei Planstraßen erschlossen sind, dient die niedrigere Erschließungsstraße als Bezugsstraße.

Die Bezugshöhe der Wochenendhäuser im Gebiet SO_{FH} ist die Fertigfußbodenhöhe minus 30 cm des jeweiligen Wochenendhauses zu entnehmen.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind im WA 1, WA 2 und WA 3 Einzel- und Doppelhäuser, im SO_{FH} nur Einzelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 2	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 3	offene	Einzel- und Doppelhäuser
SO_{FH}	offene	Einzelhäuser

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.

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)

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 eine 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 (WA 1 bis WA 3) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.

I.8 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

Bei den Ferienhäusern ist pro Gebäude nur eine Wohnung zulässig, in denen Gäste gegen Bezahlung für nur einen bestimmten kurzen Zeitraum ihren Urlaub verbringen können. Dauerhaftes Wohnen ist unzulässig.

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 sowie der Nebengebäude und Garagen in den Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- und Zeltdächer sowie Flachdächer zulässig.

Im Gebiet SO_{FH} sind nur Flachdächer zulässig.

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

Für die Dacheindeckung der Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind nur Naturschiefer oder unglasierte Ton- oder Betonziegel sowie Zinkbleche für die Haupt- und Nebengebäude zulässig. Dabei sind folgende Dachfarben zulässig:

Rottöne:	Feuerrot (RAL Nr. 3000) bis Dunkelrot (RAL 3005)
Brauntöne:	Nussbraun (RAL 8011) bis Schokoladenbraun (RAL 8017) und
Grau-/Anthrazittöne:	Quarzgrau (RAL 7039) bis Anthrazitgrau (RAL 7016).

Verglaste Teilbereiche sind bis 1/3 der gesamten Dachfläche möglich.

Der Dachüberstand an der Traufe darf höchstens 30 cm, der giebelseitige Dachüberstand höchstens 15 cm betragen.

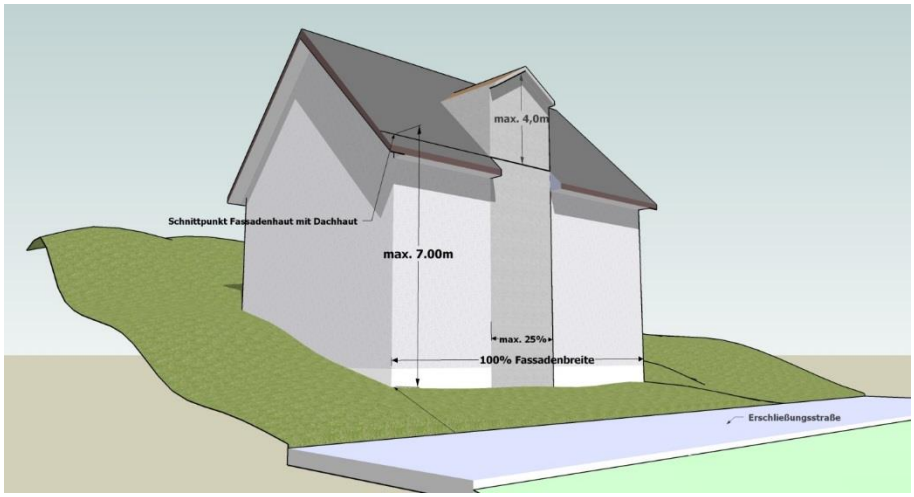
II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) mit 0° bis 45° festgesetzt. Im Sondergebiet Ferienhäuser sind nur Flachdächer (Dachneigung 0° bis 10°) zulässig.

Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports in den Wohngebieten ist die zulässige Dachneigung auf 0° bis 45° festgesetzt.

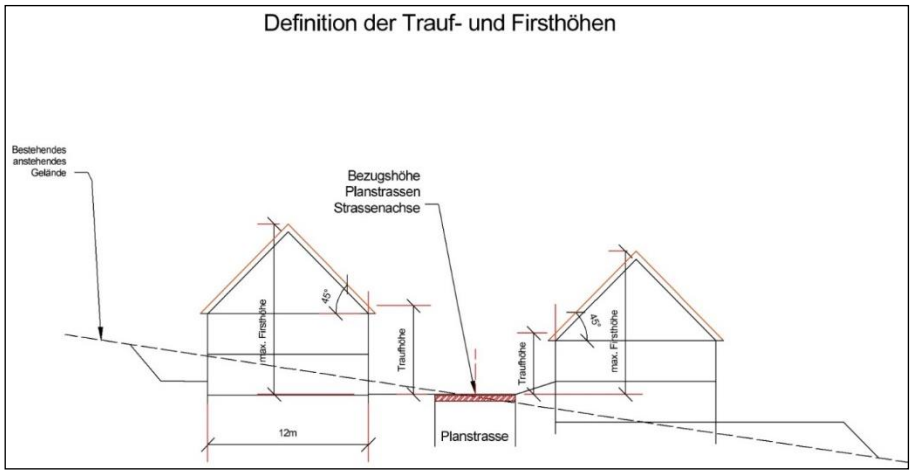
II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

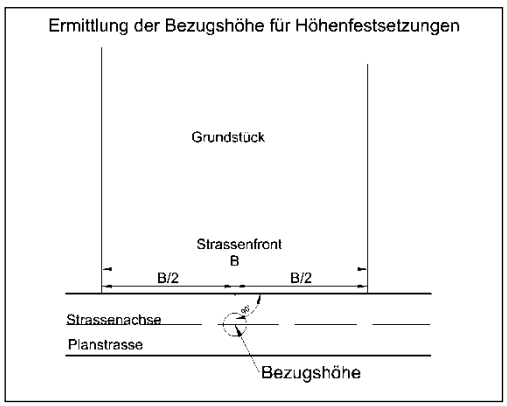
Bei den talseitigen Fassadenflächen in allen Wohngebieten darf die sichtbare Fassade maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden. 25 % der Fassadenbreite darf diese Höhe bei der, der Straße zugewandten Fassade, um 4,00 m überschreiten (z. B. für durchgehende Gaubenfassaden). Definiert wird die Fassadenhöhe vom tiefsten Sockelpunkt der Fassaden bis zur Schnittkante untere Dachhaut mit äußerer Fassadenhaut. Überstehende Sparrenlagen werden nicht berücksichtigt.



Skizze zur Fassadenhöhe

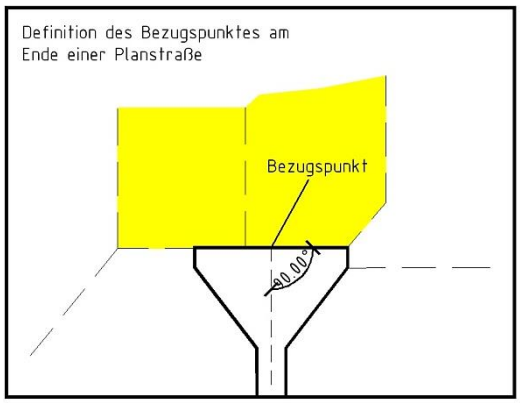
Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)





Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe in den Wohngebieten ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis B), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports.

Bei Grundstücken, die durch zwei Planstraßen erschlossen sind, ist die niedrigere Planstraße als Bezugshöhe heranzuziehen. Die NN-Höhe kann dem Straßenbauentwurf im Anhang 1 entnommen werden. Darin sind die NN-Höhen der Straßenachse (Endbauhöhe) angegeben.



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.

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet ist als Bezugshöhe die Fertigfußbodenhöhe des jeweiligen Wochenendhauses minus 30 cm festgesetzt.

Gebiet	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe mit geneigtem Dach (11° bis 45°) [m]	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe bei Flachdächern (0° bis 10°) [m]	maximale Traufhöhe (Th max.) [m]
WA1	12,00	7,50	7,00
WA2	14,00	9,50	9,00
WA3	13,50	9,00	8,50
SO_{FH}	-	4,50	-

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind in der Gesamtlänge maximal 1/3 der Gesamtlänge in allen Wohn- und Mischgebieten zulässig.

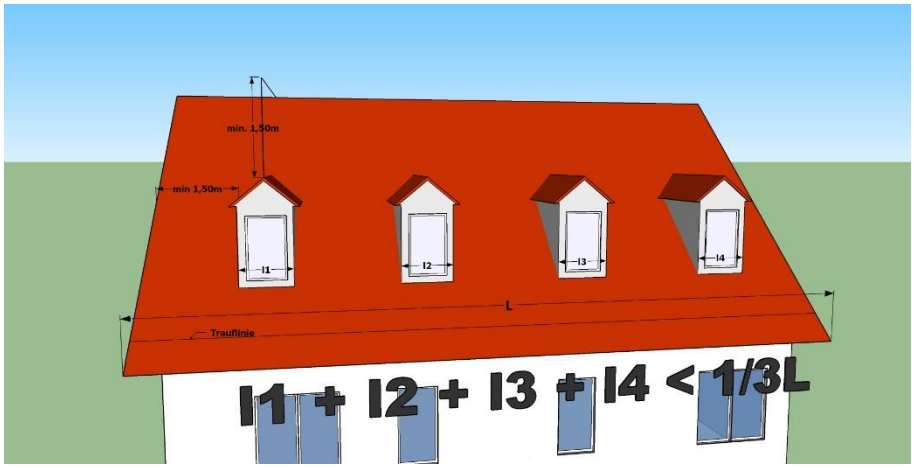


Bild 1: Schema Dachaufbauten

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 mindestens 1,50 m unter der Firstlinie (Giebel) (vertikal gemessen) und maximal bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Von dem Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) sind mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Der First des Hauptdaches und der Firstpunkt einer Gaube dürfen nicht identisch sein.

Zwerggiebel und Zwerghäuser sind zulässig, wenn sie kleiner als 1/3 der Fassadenlänge sind (Maximalwert der Summe aller) und mindestens 1,50 m von der Giebelseite entfernt sind.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind in den Gebieten WA und SO_{FH} Putzflächen ohne Musterstrukturen mit hellem Anstrich, heimische Natursteine und Holzverkleidungen mit senkrechter Verbretterung sowie verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise mit Außenputz und -anstrich zulässig.

Die Materialien der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind aufeinander abzustimmen. Bei Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung und -anstrich aneinander anzupassen.

Unzulässig sind folgende Fassadenmaterialien: Sichtmauerwerk, Kunststoffe und Kunststoffprodukte, Faserzementmaterialien und Metalle, sofern sie nicht nachweislich der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen und Blockholzbauweise sind unzulässig.

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

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude können als Holzbauten errichtet werden.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

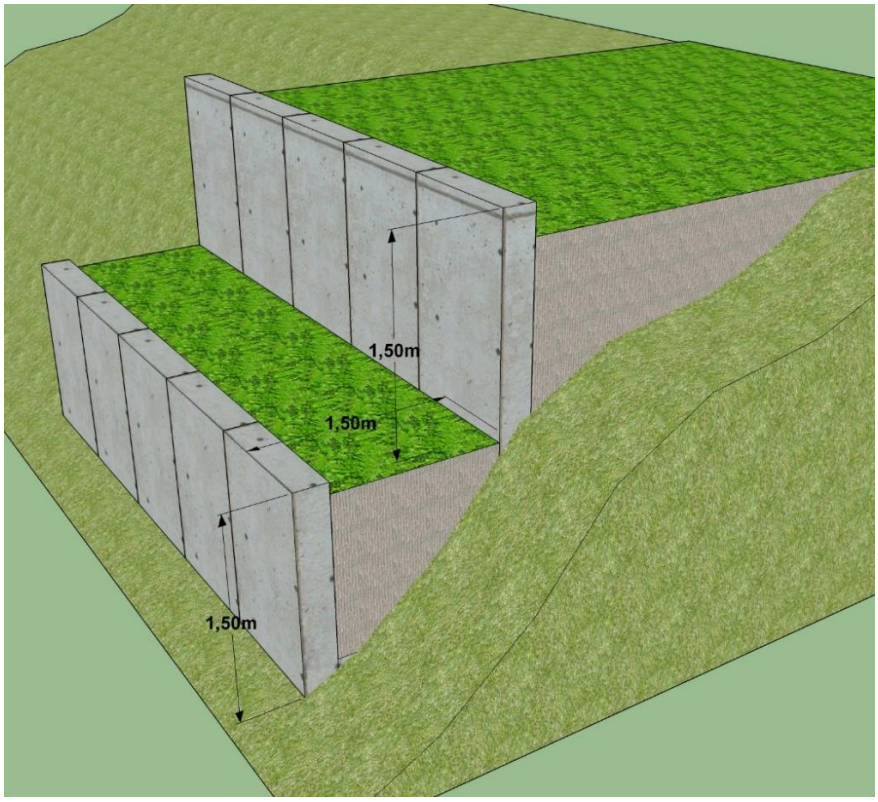
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen)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

Im SO_{FH} wird die maximal versiegelte Fläche auf 25 % der Grundstücksfläche beschränkt.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 3,00 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 horizontal getrennt bis maximal 1,50 m, wobei die Stützwände mindestens 1,50 m 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.

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 und WA 2 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. Zulässig sind Zäune aus senkrechten Holzelementen sowie grüner Maschendrahtzaun. Einfriedungen können auch aus lebenden Zäunen (Gehölze) bestehen.

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 mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten. 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 auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 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 sechs Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B, Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 15 m untereinander).

Des Weiteren sind mindestens 130 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D mit 70 Exemplaren pro laufende 100 m angrenzend an den landwirtschaftlichen Weg zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die bestehenden und zu erhaltenden Gehölze 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:
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) der Artenliste B (Bäume 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind mindestens 90 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. Die Gehölze sind außerhalb der Rückhaltemulden anzulegen.

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

Fläche Nr. 3
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens acht Bäume (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Bäume 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Abstand ca. 15 m untereinander).

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 260 Sträucher (1 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste D in natürlichen Gruppen 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.

Fläche Nr. 4

In der Fläche Nr. 4 nördlich des Plangebietes (Fläche für Rückhaltemulde) sind mindestens drei Bäume der Artenliste B (2. Ordnung) (StU 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) außerhalb der Mulden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1) anzulegen. Die im Bebauungsplan festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln vor Schäden zu schützen. Abgestorbene Bäume sind gleichartig bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

III.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

~~Auf den folgenden Grundstücken in der Gemarkung Klüsserath, Flur 25 sind externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen: 118, 119, 120, 121, 122. Die Flächen sind spätestens im Jahr nach dem Beginn der Baumaßnahme in extensiv genutztes Offenland umzuwandeln. Es sind die stark verbuschten Bereiche frei zu räumen, wobei die Einzelbäume zu erhalten sind.~~

~~In den frei geräumten Bereichen ist eine Initialsaat von Landschaftsrasen (RSM 8.1) mit mindestens 5 g/m² vorzunehmen. Danach sind jedes Jahr frühestens ab Mitte Mai die Flächen zweimal zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Ein Umbruch und Verdichtung der Flächen sowie der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.~~

Auf den folgenden Grundstücken in der Flur 4 sind externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen: 278, 279 und 280. Die Flächen sind spätestens im Jahr nach dem Beginn der Baumaßnahme in extensiv genutztes Offenland umzuwandeln. Es ist eine Entbuschung in stark verbuschten Teilgebieten durchzuführen (ca. 2 060 m²). Die ökologisch wertvollen Einzelbäume sind zu erhalten. .

In den frei geräumten Bereichen ist eine Initialsaat von Landschaftsrasen (RSM 8.1) mit mindestens 5 g/m² vorzunehmen. Danach sind jedes Jahr frühestens ab Mitte Mai die Flächen zweimal zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Ein Umbruch und Verdichtung der Flächen sowie der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Hinweis:
Es werden weitere externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Trittenheim zum Ausgleich umgesetzt und über die Erschließungskosten finanziert.

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 A oder 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. Die Begrünung der privaten Grundstücke ist bis spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

Es wird empfohlen, die Begrünung vor Bezug der Wohngebäude als geschlossene Strauchhecke anzulegen und an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen anzupflanzen, um einen Schutz vor abtriftenden Pflanzschutzmitteln zu erreichen.

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 § 135 a und b BauGB werden 11,24 % der innerhalb des Bebauungsplanes dargestellten und festgesetzten öffentlichen Flächen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. 25 BauGB sowie deren Herstellungskosten den Verkehrsflächen 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 EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Bodengutachten nicht für die Bauvorhaben unbedingt geeignet ist und deshalb die Erstellung entsprechender Bodengutachten für die Baumaßnahmen empfohlen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Hangrutschung aufgrund der geologischen Verhältnisse 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 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. Es wird empfohlen, den Keller mit einer entsprechenden Radonsperre zu versehen.

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 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, Zuwegen, 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 das Oberflächenwasser 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 Retentionszisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens eine Zwangsentleerung in die Regenwasserkanäle hat.

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

Auf intensive Versickerungsmaßnahmen sollte aufgrund der geologischen Verhältnisse verzichtet werden.

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 landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen und weinbaulichen Nutzflächen kann es temporär zu Geruchs- und Geräuschentwicklungen kommen. Diese sind zu dulden, stellen jedoch keine Gesundheitsgefährdung dar. Es wird empfohlen, zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen Strauchgürtel an den Grundstücksgrenzen anzulegen, um diese Beeinträchtigungen zu minimieren.

IV.11 Hinweise zu Rückständen im Boden

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen können im Boden Rückstände aus Pflanzenschutzmittelbehandlungen auftreten. Dies ist bei der Umlagerung und Verwertung von Bodenmaterial zu berücksichtigen (s. Bodengutachten).

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 pyraster*)
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.

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*)
Zweigriffliger Weißdorn	(*Crataegus oxyacuntha*)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(*Cytisus (= Sarothamnus) scoparius*)
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	(*Crategus 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.

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)