

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bereich Ziff. 1

1.1 „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5(2)1, 2, 3, 4, 7 und 8 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen,
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.1.1 Abweichend von § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Bereich Ziff. 2

1.2 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.1 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerten. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.3 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.4 Maßgeblich für die maximal zulässige First- und Gebäudehöhe sind die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone.

First- und Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Maximalwert bis Oberkante Attika / Brüstung.

2.4.1 Für talseitig sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Gielbelflächen, eine Maximalhöhe von 7,50 m, gemessen von OK fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. Bei der bergseitigen Bebauung sind die Bereiche mit Garagenzufahrten von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

2.4.2 Der Bezugspunkt des Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zu interpolieren.

B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Garagen und Carports und sonstige Gebäude sind i.S.d. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
2. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe für den Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 7° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig. (vergl. Angaben in den Schemaschnitten) Reine Flachdachlösungen sind unzulässig.
2. Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer und unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite zulässig.
4. Für die im Plan dargestellten Baugrenzen sind gem. § 23(3) BauNVO folgende Überschreitungen von Gebäudeteilen bei Beachtung von § 8(5) LBauO zulässig, sofern diese zu Nachbargrenzen und gegenüber öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Treppen, Eingangsüberdachungen, Balkone o.ä. sind generell bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
5. Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) 8 LBauO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
6. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Darüber hinaus sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

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

1. Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..
2. Die auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze (ohne zeichnerische Darstellung) sind möglichst dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht gegen Schädigungen zu schützen.
3. Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind als funktional gleichwertige, alternative Maßnahmen umzusetzen:
 - Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer, standortgerechter Arten je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken mit jährlich einmaliger Mahd oder freier Sukzession der gehölzfreien Flächen oder
 - Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Tafel- oder Wildobstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung). Die gehölzfreien Flächen sind extensiv als Wiese zu nutzen (max. 2-mal Mahd im Jahr, Erstmahd nach dem 15. Juni).
 Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleich zu erset-

zen. Die festgesetzte Art der Nutzung gehölzfreier Flächen muss ebenfalls auf Dauer gewährleistet bleiben.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes bzw. eine Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Freizeitbereich der hausnahen Freiflächen sind unzulässig.

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

1. Nördlich und östlich der Erschließungsstraße ist pro Wohnbaugrundstück mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahme A 3) . Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
2. Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig.

F) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB)

1. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet
 A 1 zu 70 % einheitlich den neuen Baugrundstücken, zu 19 % den Verkehrsflächen und zu 11 % den Retentionsanlagen
 A 3 100 % den jeweiligen Baugrundstücken nördlich und östlich der Erschließungsstraße
2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:
 A 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße
 A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück

Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 2

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Daher werden 2 externe Teilbereiche (A 2.1 und A 2.2) für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen:

A 2.1 Gem. Köwerich, Flur 2, Flst 21/5, 21/7, 21/8, 23, 24, 25, 26, 29/1, 29/14

A 2.2 Gem. Leiwen, Flur 7, Flst. 239, 248, 251, 253, 259, 264, 269, 272, 273, 274, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 363, 367, 370, 371, 375, 376, 377, 380, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 398, 399, 400

In beiden Teilbereichen sind auf bisherigen Weinbergsbrachen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entbuschung als Erstpflegmaßnahme
- Dauerhaft extensive Nutzung der Grundfläche durch mind. 1-maliges Mulchen/ Jahr

Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2 sind jeweils zu 70 % einheitlich auf die neuen Baugrundstücke, 19 % auf die Verkehrsflächen und 11 % auf die Retentionsanlagen zugeordnet.

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahmen und betroffenen Flächen sind formal-rechtlich vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes zu sichern.

2. Bepflanzungen

- a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 Landesnachbargesetz und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- d) Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):
- e) Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];
Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

3. Gesundheitsschutz

- a) Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) ein lokal erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener ein hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.

Grundsätzlich wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
- b) Aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden evt. erhöhte Schadstoffwerte (hier v.a. Kupfer) vorliegen können, die bei über 200 mg Cu/kg Boden TM beim Transfers Boden – Pflanze – Mensch zu gesundheitlichen Schäden führen können. Daher wird empfohlen:
 - Ohne nähere bodenchemische Untersuchung vorsorglich auf die Anlage von Nutzgärten zu verzichten oder grundsätzlich den Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,30 bis 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden kann z.B. für Geländeanschüttungen, bepflanzte Böschungen und unter befestigten Flächen auf dem Grundstück verwendet oder ordnungsgemäß entsorgt werden.
 - Das Baugelände im Rahmen der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baustellen auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) zu untersuchen. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für Werte über 200 mg Cu/kg Boden TM ist ein Bodenaustausch (s.o.) erforderlich und bei Werten von über 400 mg/kg Boden TM ist der Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.

- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
 - c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
 - d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.
 - e) Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden erhöhte Schadstoffwerte vorliegen können. Das Baugelände sollte daher vor der Bebauung auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) untersucht werden. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden – Pflanze erforderlich.
 - f) Liegen die Gehalte im Oberboden über 200 mg Cu/kg Boden TM, so ist der Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden sollte an anderer Stelle im Baugebiet, z.B. unter Lärmschutzwällen oder bei der Anlage von wasserundurchlässigen Wegen eingebaut werden.
- Wird im Oberboden ein Kupfergehalt von über 400 mg/kg Boden TM analysiert muss dieser Boden entsorgt (deponiert) werden.

5. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

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

- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser kann per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten
- Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.

6. Immissionen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen, jedoch u. U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.

7. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

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

8. Ressourcenschutz

a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

9. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

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

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

10. Abfall- und Reststoffentsorgung

Zur Müllentsorgung der am 4,50 m breiten Stichweg angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Projektstrasse 1 abzustellen.

11. Sonstiges

Bei Errichtung von Doppelhäusern ist, unter Beachtung des § 8 Abs. 1 LBauO, eine Baulast gemäß § 86 LBauO nachzuweisen. Die Baulast muss vor Baubeginn auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Baulastbestellung muss darauf geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dergestalt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erteilt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.