

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 nicht Bestandteil des WA werden und somit nicht zulässig sind.
1.2 SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO, Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb eines Hotels mit Restaurationsbetrieb sowie die Errichtung und der Betrieb von den Beherbergungsbetrieben dienenden sonstigen Anlagen wie Tagungsräumen, Freizeitanlagen und Wellnessanlagen und dergleichen. Weiterhin zulässig ist die Anlage eines ausschließlich dem Hotel- und Restaurationsbetrieb zugeordneten Parkplatzes für PKW und Lastkraftwagen.
1.3 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Sockelhöhe, zur max. Traufhöhe und zur max. Gebäudehöhe ist die Oberkante des Grundstück erschließenden Straßeneckes, gemessen im rechten Winkel zur Mitte der Gebäudefront. Die Traufe von Zweigeschossigen darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten.
2. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
Als Mindestgröße je Baugrundstück (Buchtgrundstück) wird festgesetzt:
Einzelhausgrundstücke: 400 m²
Doppelhausgrundstücke: 275 m² (je Grundstück Doppelhaushälfte).
3. Bauweise
3.1 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte abweichende Bauweise a' wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen straßenseitigen Hauslänge von 25 m (abweichende Bauweise).
3.2 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte abweichende Bauweise a' wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenschränkung.
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Die Anlage von Stellplätzen ist im Sondergebiet "Hotel" ausschließlich auf den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
6. Öffentliche Grünflächen
Innerhalb der im Bauabzugplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Pumpenbeckens für die Schwimmbadabteilung zulässig. Die exakte Lage des Pumpenbeckes ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen durch treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.
In dem im Baugebiet mit der Nutzungsschablone C gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 umgrenzten Bereich wird der Lämpgebereich III festgesetzt. Zum Schutz gegen Außenlicht (Verkehrslärm) sind die Außenbauteile eines schutzvorzügigen Aufenthaltsraumes entgegen den Anforderungen gemäß Kap. 5 der Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau in aktueller Fassung auszuführen.
Die Anforderungen an die Lüftungsabführung der Außenbauteile sind gemäß Tabelle 8 und 9 DIN 4109 und unter Berücksichtigung der in Kap. 11 des Beiblatts 1 zur DIN 4109 aufgeführten Rechenbeziehungen zu bestimmen. Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen muß mindestens R'w = 30 dB betragen. Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen muß im Lämpgebereich III mindestens R'w,es = 30 dB betragen".
8. Flächen für Aufschütlungen, Abgrünungen und Stützmauern, soweit sie Herstellung des Straßenkörpers erforderlich
Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche unterirdische Stützbauewerke (insbesondere Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Freiflächenflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschuldigungslos zu dulden.
9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Anlage von Mulden zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unversulzten Oberflächenwassers.
10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
10.1 Die in der Planzeichnung mit L, bezeichneten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:
- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung erstmaligen Herstellung von offenen Wasserführungen zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und
- Befugnis der jeweiligen Oberleiter zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers. Die offenen Wasserführungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.
10.2 Die in der Planzeichnung mit L bezeichneten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Entsorgungslösungen (Schmutzwasser und Niederschlagswasser).
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
11.1 Für die durch Planzeichen und Text getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl gemäß Liste 1 und 2 des Landschaftsplans zum Bepflanzungsplan zu verwenden. Die Artenlisten des Landschaftsplans zum Bepflanzungsplan sind Bestandteil der Bepflanzungsplanung und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.
11.2 Bei Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten I ist in den Gartenbereichen pro volle 200 m² Grundstückfläche ein Laubbäumchen entsprechend Liste 1 oder 2 im Anhang zu pflanzen. Von den so festgesetzten Bäumen ist mindestens ein Baum im Vorgartenbereich zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzen. Auf Nr. 1, 3 bis 11 wird verzichtet.
Am nördöstlichen Rand der Parzellen 108 bis 110 ist entlang der Entwässerungslinie eine zweireihig, versetzte Baum-pflanzung entsprechend Liste 1 anzulegen. Pro Baugrundstück sind dabei mindest vier Bäume mit min. 5 m und max. 10 m Abstand zu pflanzen.
Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugspflicht der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren, herzustellen.
11.3 Im Vorgarten und Straßenbereich nicht zulässig ist/ sind:
- die häufige Verwendung nichteimerförmiger Ziergehölze als Bodendecker,
- Nadelgehölze für Einfriedungen, z.B. Thuja
- reine Nadelgehölzpflanzungen
Ergänzend zu Nr. 11.2 sind Stellflächen (Parkplätze) im Vorgartenbereich in den Allgemeinen Wohngebieten pro vier Stellplätze ein Baum gem. Liste 2 anzupflanzen. Bei ausreichender Fläche können auch Bäume gem. Liste 1 verwendet werden. Die Anzahl ist auf die Festsetzung unter Nr. 11.2 anzurechnen.
11.4 In den Grünflächen zur Wasserversickerung am nördöstlichen Rand des Baugebietes und angrenzend an das Sondergebiet "Hotel" ist die den Baugebieten zugewandte Böschungsoberkante zu bepflanzen:
- Es sind lückige, in Gruppen angeordnete, zweireihige Strauchpflanzungen, auf min. 80% der Grabenlänge anzulegen.
- es ist eine durchgängige Baumreihe mit min. 12 m Baumabstand aus großkrönigen Bäumen anzulegen.
- Die äußeren Böschungsänder der flächigen Rückhaltearmen sind bis auf eine Zufahrt zu Reinigungswecken mit einer zweireihigen Strauchpflanzung vollflächig abzupflanzen. Auf den Restflächen ist eine standortgerechte Grass- und Krautrasse zu entwickeln und entsprechend den funktionalen Anforderungen an die Versickerung zu pflegen.
- Die Fußwege und Wirtschaftswege im Plangebiet sollen wasserdrückfähig befestigt werden. Der Abflusswert soll einen Wert von 0,7 nicht überschreiten.
- Durch die Planung des Sondergebietes "Hotel" entfällt künftig der derzeit mit Schwarzwälder befestigter Wirtschaftsweg Nr. 97 in Teilbereichen. Der bestehende Schwarzwälderweg bleibt so lange erhalten, bis das geplante Hotel realisiert wird. Sobald mit dem Hotelneubau begonnen wird, wird durch Ausbau eines der angrenzenden, bereits bestehenden Wege ein entsprechender Ersatz für den dann wegfallenden Weg geschaffen.
- Die im Plangebiet vorgesehenen 2 Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit können von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. In diesen Fällen müssen die Anwohner die Abfälle an der nächsten, von Abfallsammelfahrzeugen ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Straße abstellen.
- Die unmittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergund (z.B. über Schürkrünnen) ist unzulässig.
- Für die zentrale Behandlung des Oberflächenwassers wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.
- Die innerhalb der 200-jährigen Hochwasserlinie liegenden Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Nutzungsschablone C können bei externen Hochwässern eingestaut werden. Dies ist bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen. Auf die weitergehenden Ausführungen des Bodengutachtens zum Bepflanzungsangebot "Hinter Difenis" (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bepflanzungsplans) wird verwiesen.
11.8 Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst in Teichen, flachen Erdmulden oder Zisternen zurückzuführen. Als Rückhaltevolumen wird eine Menge von min. 0,0 l/m² befestigter Fläche festgesetzt. Die

- Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser einen Notüberlauf dem öffentlichen Oberflächenversickerungssystem zuzuleiten und in den Kompensationsflächen über die verbleibende Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Hierzu sind in den Kompensationsflächen max. 20 cm tiefe, bewachsene Versickerungsmulden zur Rückhaltung von überschüssigem Wasser anzulegen.
12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baufleichen (§ 8 Abs. 1a BauGB)
12.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden 25% der im Bepflanzungsplan festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen und der externen Ausgleichsflächen- und Maßnahmen (siehe Planung für PKW und Lastkraftwagen) zugerechnet.
12.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden 75% der im Bepflanzungsplan festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen und der externen Ausgleichsflächen- und Maßnahmen (siehe Planung Begründung) - zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen - als Sammelersatzmaßnahmen zugerechnet.
12.3 Die den Privatgrundstücken zugerechneten Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenersatzung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden gem §9 Abs.4 BauGB i.V. mit §8 BauGB in den Bauabzugplan aufgenommen:
1. Dachform und -neigung
1.1 Im Geltungsbereich des Bepflanzungsplans sind nur Sattel-, Walzm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 28° zulässig. Sattel-, Walzm- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Für Garagen und Nebenanlagen wird eine Dachneigung von 20° bis 45° festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
1.2 Die Dacheldeckung ist in grauem Farbton in Anlehnung an RAL 7010, 7015, 7016 und 7026 vorzunehmen. Abweichungen im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt des Schafers sind zulässig. Die Verwendung von Zinkblech ist ebenfalls zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung glasierter Ziegel, Solaranlagen und Kombinationen mit Glas sind zulässig.
Hinweise zum Schallschutz:
- Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz an Wände und Fenster in dem im Baugebiet Nutzungsschablone C gesondert gekennzeichneten Bereich werden durch jede Massivbauweise und durch die Verwendung von Wärmeschutzverglasung erreicht.
- In Abhängigkeit der Flächenanteile der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen wie Rolllädenkästen und ggf. Lüftungsanrichtungen an der Gesamtsanfläche des betrachteten Raumes ergeben sich die Schallschutzwerte für Wände, Dächer, Fenster und deren Zusatzeinrichtungen. Besondere Anforderungen an den baulichen Schallschutz können bei der Dachkonstruktion in Kombination von Fenstern, Gängen etc. entstehen. Im Einzelvfall wird auf die Ausführungen der DIN 4109 verwiesen.
Nach unserer Einschätzung sollen Keller, die unter dem HW200 liegen, also unterhalb ca 127,5 - 128 mNN liegen, jedenfalls in WU-Beton gebaut werden. Bei höher liegenden Kellern ist das schwer abzuschätzen, weil die Grund-/Schichtwasser-situation im Falle des HW100 oder HW200 nicht zu prognostizieren ist.
Keller, die über dem HW200 liegen, können auch mit einer Wandabdichtung gegen nicht drückendes Schicht- und Sickerwasser abgedichtet werden, wenn eine Dränage in einer Sicherpackung mit Filtervliesumrandung mit Anschluss an eine freie Vorflut verlegt wird. Ist keine dauerhaft freie oder eine im Extremhochwasserfall unterbrochene Vorflut vorhanden, muss der Bau auch dieser Keller in WU-Beton in Betracht gezogen werden.
Für die geplante Hotelanlage ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte als Nachweis zu führen. Der Gesamtbeurteilungspegel der Anlage (inklusive Park- und Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück, sämtlichen außenliegenden Einbauten wie Lüftungsanrichtungen, Freiflächenbepflanzung, Sportanlagen etc.) darf den festgesetzten Immissionsrichtwert nicht überschreiten.
Gemäß schalltechnischem Gutachten Nr. 2574 des Boro A. Pfeffer, Ehrensachsen vom 09.09.2002 sind zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm bzw. des Spitzenpegelkriteriums folgende Maßnahmen erforderlich:
- Zufahrt zum Hoheparkplatz über den im Bepflanzungsplan dargestellten Ein- und Ausfahrtsbereich
- Mindestabstand von 58 m zwischen Busparkplätzen und gepflanter Bepflanzung
- Mindestabstand von 30 m zwischen PKW-Parkplätzen und gepflanter Wohnbebauung
- Einhaltung von Mindestabständen zwischen Hoheparkplätzen und gepflanter Wohnbebauung
Bei Unterschreitung der vorgewannten Mindestabstände ist der Nachweis zu führen, dass durch sonstige geeignete Maßnahmen eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gewährleistet wird.
Hinweise des Gesundheitsamtes
- Alle Anschlüsse der Trinkwasserinstallation sind nach der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser so einzurichten, dass störende Rückwirkungen auf Einrichtungen des Wasserversorgungs-unternehmers oder Dritter auszuschließen sind. Hier sind insbesondere die DIN 198-1 bis DIN 198-4 dringend zu berücksichtigen. Eine Verbindung mit Nicht-Trinkwasseranlagen ist unzulässig. Vor Inbetriebnahme sind die Versorgungsanlagen sorgfältig zu reinigen. Anlagen, die mit Trinkwasser in Kontakt kommen, sind durch fachkundige Personen in einen mikrobiologisch einwandfreien Zustand zu bringen (siehe DVGW-Arbeitsblatt W 261). Dies ist grundsätzlich durch mikrobiologische Untersuchungen vor der Betriebsaufnahme nachzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt 14 Tage vorher anzuzeigen.
- Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen unterliegen gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Überprüfung durch das Gesundheitsamt. Diese sind vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt durch den Betreibern schriftlich anzuzeigen.
Hinweise zu Gründung von Wohngebäuden / Beurteilung der Baugrund-situation
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Wir gehen davon aus, dass auf beiden Teilflächen normale Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Obergeschossen und ggf. Keller gebaut werden. Die nachfolgenden Angaben zur Gründung erfolgen aufgrund der stichpunktartigen Bodenaufschlüsse. Die lokal stark wechselnde Bodenschichtung erfordert aber später eine zusätzliche, gezielt gebäudestandsabhängige Bodenuntersuchung zur Festlegung der konkreten Bemessungskenndaten für die Gründung.
Aufgrund der bisherigen Bodenaufschlüsse ist die Gründungssituation differenziert zu betrachten. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Baugebiets "Hinter Difenis" liegen vergleichsweise günstige Verhältnisse vor. Das dürfte insgesamt etwa die südwestliche Hälfte des Grundstücks betreffen. Die Grenzlinie kann vielleicht entlang der Höhenlinie 131 mNN gezogen werden. Demgegenüber ist in der nördlichen/nordöstlichen Hälfte des Baugebiets "Hinter Difenis" mit zunehmend ungünstigeren Boden- und Baugrundverhältnissen zu rechnen. Die angegriffenen Bodenverhältnisse erlauben generell die Flachgründung sowohl unterkellert als auch nicht unterkellert Wohnhäuser. In Frage kommt die Gründung auf bewehrten Streifenfundamenten oder auf einer elastisch getragenen Bodenplatte. Aufgrund der bisherigen Bodenaufschlüsse können folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:
- südliche / südwestliche Hälfte
• nicht unterkellerte Gebäude: etwa gleichrangig bewehrte Streifenfundamente o-der Bodenplatte
• unterkellerte Gebäude: bevorzugt Bodenplatte, bewehrte Streifenfundamente im höherliegenden Bereich gut möglich; zur Geländehöhe hin bis etwa 2 m Gründungstiefe auch möglich, tiefer liegend wegen zunehmend weicherem Boden eher nicht mehr
Genauere Angaben zur Gründungsbemessung können erst nach Kenntnis detaillierter Baununterlagen und ergänzenden Bodenuntersuchungen am Gebäudestandort gemacht werden. Für die überschlägige Vorplanung können folgende Werte angegeben werden:
Bei der Gründung auf einer Bodenplatte ist davon auszugehen, dass bei unterkellerten Gebäuden ein mind. 30 - 40 cm starker Unterbau aus Körngem, verdichtbar Material als Ausgleichsschicht herzustellen ist. Bei nicht unterkellerten Gebäuden muss man davon ausgehen, dass mind. die obersten 40 - 60 cm des anstehenden Bodens abzutragen sind - der erforderliche Unterbau also je nach Höhenlage des Gebäudes eher stärker herzustellen ist.
Für die Bemessung von Bodenplatten können - unter Voraussetzung der Herstellung eines entsprechenden Schotterunterbaus - die Bemittlungsmodul
• mit ks = 10 - 12 MN/m² bei nicht unterkellerten Gebäuden und
• mit ks = 8 - 10 MN/m² bei unterkellerten Gebäuden geplant werden.
Zur vorläufigen Planung können die Schlipspannungen unter Fundamenten
• bei nicht unterkellerten und unterkellerten Gebäuden mit sigma = 150 - 200 kN/m² bemessen werden.
- nordliche / nordöstliche Hälfte
• nicht unterkellerte Gebäude: bevorzugt Bodenplatte, auch möglich bewehrte Streifenfundamente
• unterkellerte Gebäude: Bodenplatte, von Streifenfundamenten wird abgeraten
Je weiter man nach Süden kommt, desto krüschter ist die Unterfertigung zu betreiben. Hochwässern eingestaut werden. Dies ist bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen. Es ist eine bauwerkbezogene Untersuchung ist unerlässlich.

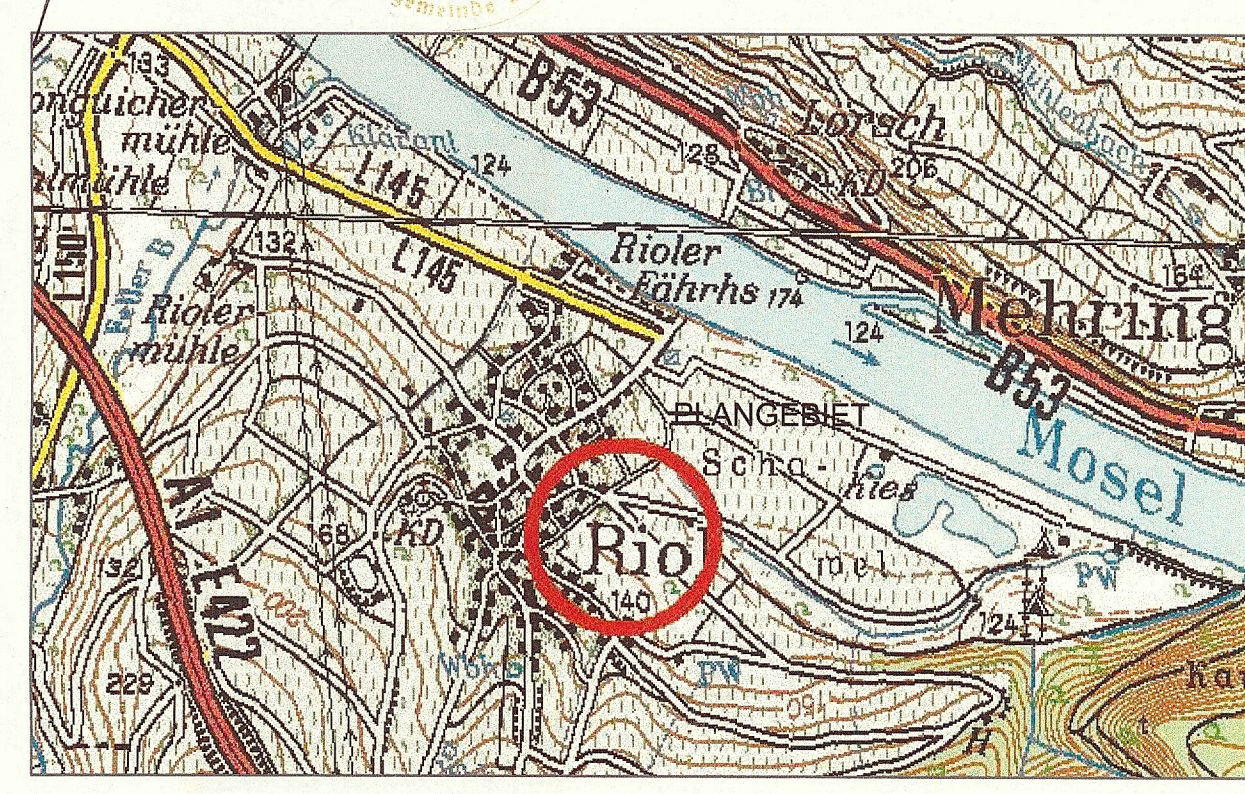
- Im Plangebiet sind keine Altanlagen kartiert. Sollten bei Baunmaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche, visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserverschutt, Abfallwirtschaft, Scherben, Mülltonen usw.) gemäß den Bestimmungen des Deutscheschicht- und Pflegegesetzes (DSCHPHG § 17) unverzüglich zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Regierungsbezirk Trier ist jederzeit unter der Rufnummer 06516774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.
Für die Bemessung von Bodenplatten können - unter Voraussetzung der Herstellung eines entsprechenden Schotterunterbaus - die Bemittlungsmodul
• mit ks = 10 - 12 MN/m² bei nicht unterkellerten Gebäuden und
• mit ks = 8 - 10 MN/m² bei unterkellerten Gebäuden geplant werden.
Die Schlipspannungen unter Fundamenten können
• bei nicht unterkellerten Gebäuden mit sigma = 150 - 180 kN/m² bemessen werden.
• Für unterkellerte Gebäude sollen keine Fundamente, sondern eine Bodenplatte konzipiert werden.
Die konkreten Bemessungsvorgaben für die Gründung sind aufgrund detaillierter Baupläne sowie ggf. ergänzender bauwerkbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.
Baugruben können bis 2,5 - 3 m Tiefe mit B < 45 - 55° abgegraben werden. Die entstehenden Böden sind stark untersperrungsgefährdet, die Böschungen müssen deshalb z.B. mit Folien vor Niederschlagserschützung werden.
Der oberste Boden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden.
Der Bauherr hat den entsprechenden Planunterlagen einen detaillierten Freiflächenplan beizufügen, in dem die Oberflächenwasserbewirtschaftung, Art und Maß der befestigten Flächen, die Einleitung und der Standort der zu planzenden Laubbäume erschließt ist. Es wird empfohlen sich für die Pflanzung kleinblütiger Laubbäume in der Liste 2 im Anhang zu orientieren. Der Anschluss der Plangebieterschließung an die L 145 grenzt an die erstfasse Abblagerung mit der Reg. Nr. 233.06.115.204 auf der Parzelle Nr. 49 an. Sesebst ist festzusetzen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
Nach unserer Einschätzung sollen Keller, die unter dem HW200 liegen, also unterhalb ca 127,5 - 128 mNN liegen, jedenfalls in WU-Beton gebaut werden. Bei höher liegenden Kellern ist das schwer abzuschätzen, weil die Grund-/Schichtwasser-situation im Falle des HW100 oder HW200 nicht zu prognostizieren ist.
Keller, die über dem HW200 liegen, können auch mit einer Wandabdichtung gegen nicht drückendes Schicht- und Sickerwasser abgedichtet werden, wenn eine Dränage in einer Sicherpackung mit Filtervliesumrandung mit Anschluss an eine freie Vorflut verlegt wird. Ist keine dauerhaft freie oder eine im Extremhochwasserfall unterbrochene Vorflut vorhanden, muss der Bau auch dieser Keller in WU-Beton in Betracht gezogen werden.
Die aktuelle Grundwasserbemessung ist zudem möglicherweise durch den neu eröffneten Kessabau beeinflusst. Nach unserer Einschätzung ist eine gezielte Untergründung der hydrogeologischen Situation erforderlich, weil auch schon der jetzt eingemessene Grundwasserstand knapp unter dem Keller von Häusern im nordöstlichen Bereich der Bauflechte liegt.
1.1 Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Auf dieser Bauflechte kommt nach unserer Einschätzung schon wegen der Hochwasser-situation nur die Gründung auf einer Bodenplatte und die druckwasserdichte Herstellung der Keller in Frage. Die Gründung der weiteren Planung sollte deshalb sein, dass die Gründung auf einer elastisch getragenen Bodenplatte erfolgt, unter der ein Unterbau je nach örtlich anstehenden Bodenverhältnissen herzustellen ist.
Wird eine Gründungsbene bei etwa 126 - 127 mNN unterstellt, liegt die Gründung in der Ebene des hangseitig eher schon gruppen Materials, teilweise eher noch im schluffigen Boden. Man sollte deshalb davon ausgehen, dass ein im Mittel etwa 40 cm starker Schotterunterbau herzustellen ist, der ggf. auch hang-talseitig mit 30 bzw. 50 cm abzutafeln ist. Das kommt auf die Höhenlage des Gebäudes und die Bauweise an.
Wird ein Gebäude höher gelegt, z.B. über die HW200-Linie, muss man von deutlich stärkeren, bis etwa 1,5 - 2 m starken Auffüllungen an der Talsete ausgehen.
1.2 Versickerung
Versickerung in oberflächennahen Schichten
Die Durchlässigkeitsuntersuchungen ergeben, dass im Bereich des Baugebietes nach Entfernen des eigentlichen Oberbodens die oberflächennahen Böden für die beiden Teilgebiete eine sehr unterschiedliche Durchlässigkeit aufweisen.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Die ermittelten Werte liegen im Bereich der IR-Klassen 3 bis 5 ("mittel" bis "sehr hoch", Infiltrationsrate 44 - 255 mm/h, k - Wert in der Größenordnung von ca. 1 * 10¹ bis 7 * 10¹ m/s).
Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Die ermittelten Werte liegen im Bereich der IR-Klassen 2 bis 3 ("gering" bis "mittel", Infiltrationsrate 7 - 43 mm/h, k - Wert in der Größenordnung von ca. 2 * 10¹ bis 1 * 10¹ m/s).
Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Die Versickerungsuntersuchungen haben geringe bis mittlere Versickerungs-raten ergeben.
Auf den Grundstücken angelegte Mulden haben eher den Charakter einer Regen-rückhaltung. Gleiches gilt für die vorgesehene Versickerungsfläche außerhalb des Baugebietes.
Werden Mulden auf den Grundstücken angelegt, so sind diese an der nord-östlichen Grundstückscke anzulegen.
Es ist zu beachten, dass die vorgesehene Flächen im Bereich der HWZ 100 bzw. HWZ 200 liegen, so dass im Falle eines entsprechend starken Hochwassers die Flächen überschwemmt werden und somit keine Funktion haben.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den durchgeführten Untersuchungen aufgrund der gemessenen k-Werte auch auf den Grundstücken möglich. Da die in der nordöstlichen Hälfte gelegenen Häuser aufgrund der wechselnde Bodenschichtung herzustellen ist, ist bei nicht unterkellerten Gebäuden Wasser geschützt werden müssen, ist durch eine Versickerung keine zusätzliche Gefährdung von Kellern gegeben.
Die zentralen Versickerungsmulden / -flächen liegen alle abstromig der vorgesehene / bestehenden Bebauung, so dass von diesen ebenfalls keine Gefährdung von Kellern ausgeht.
Auch hier gilt, dass die nördliche Versickerungsfläche im Bereich der HWZ 200 liegt und sie bei einem entsprechenden Hochwasser keine Funktion mehr hat.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Die Versickerungsuntersuchungen ergeben, dass im Bereich des Baugebietes nach Entfernen des eigentlichen Oberbodens die oberflächennahen Böden für die beiden Teilgebiete eine sehr unterschiedliche Durchlässigkeit aufweisen.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Die ermittelten Werte liegen im Bereich der IR-Klassen 3 bis 5 ("mittel" bis "sehr hoch", Infiltrationsrate 44 - 255 mm/h, k - Wert in der Größenordnung von ca. 1 * 10¹ bis 7 * 10¹ m/s).
Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Die ermittelten Werte liegen im Bereich der IR-Klassen 2 bis 3 ("gering" bis "mittel", Infiltrationsrate 7 - 43 mm/h, k - Wert in der Größenordnung von ca. 2 * 10¹ bis 1 * 10¹ m/s).
Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Die Versickerungsuntersuchungen haben geringe bis mittlere Versickerungs-raten ergeben.
Auf den Grundstücken angelegte Mulden haben eher den Charakter einer Regen-rückhaltung. Gleiches gilt für die vorgesehene Versickerungsfläche außerhalb des Baugebietes.
Werden Mulden auf den Grundstücken angelegt, so sind diese an der nord-östlichen Grundstückscke anzulegen.
Es ist zu beachten, dass die vorgesehene Flächen im Bereich der HWZ 100 bzw. HWZ 200 liegen, so dass im Falle eines entsprechend starken Hochwassers die Flächen überschwemmt werden und somit keine Funktion haben.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den durchgeführten Untersuchungen aufgrund der gemessenen k-Werte auch auf den Grundstücken möglich. Da die in der nordöstlichen Hälfte gelegenen Häuser aufgrund der wechselnde Bodenschichtung herzustellen ist, ist bei nicht unterkellerten Gebäuden Wasser geschützt werden müssen, ist durch eine Versickerung keine zusätzliche Gefährdung von Kellern gegeben.
Die zentralen Versickerungsmulden / -flächen liegen alle abstromig der vorgesehene / bestehenden Bebauung, so dass von diesen ebenfalls keine Gefährdung von Kellern ausgeht.
Auch hier gilt, dass die nördliche Versickerungsfläche im Bereich der HWZ 200 liegt und sie bei einem entsprechenden Hochwasser keine Funktion mehr hat.

- Genauere Angaben zur Gründungsbemessung können erst nach Kenntnis detaillierter Baununterlagen und ergänzenden Bodenuntersuchungen am Gebäudestandort gemacht werden. Für die überschlägige Vorplanung können folgende Werte angegeben werden:
Bei der Gründung auf einer Bodenplatte ist davon auszugehen, dass bei unterkellerten Gebäuden ein 30 - 40 cm starker Unterbau aus Körngem, verdichtbar Material als Ausgleichsschicht herzustellen ist. Bei nicht unterkellerten Gebäuden muss man davon ausgehen, dass mind. die obersten 40 - 60 cm des anstehenden Bodens abzutragen sind.
Für die Bemessung von Bodenplatten können - unter Voraussetzung der Herstellung eines entsprechenden Schotterunterbaus - die Bemittlungsmodul
• mit ks = 10 - 12 MN/m² bei nicht unterkellerten Gebäuden und
• mit ks = 8 - 10 MN/m² bei unterkellerten Gebäuden geplant werden.
Die Schlipspannungen unter Fundamenten können
• bei nicht unterkellerten Gebäuden mit sigma = 150 - 180 kN/m² bemessen werden.
• Für unterkellerte Gebäude sollen keine Fundamente, sondern eine Bodenplatte konzipiert werden.
Die konkreten Bemessungsvorgaben für die Gründung sind aufgrund detaillierter Baupläne sowie ggf. ergänzender bauwerkbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.
Baugruben können bis 2,5 - 3 m Tiefe mit B < 45 - 55° abgegraben werden. Die entstehenden Böden sind stark untersperrungsgefährdet, die Böschungen müssen deshalb z.B. mit Folien vor Niederschlagserschützung werden.
Der oberste Boden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden.
Der Bauherr hat den entsprechenden Planunterlagen einen detaillierten Freiflächenplan beizufügen, in dem die Oberflächenwasserbewirtschaftung, Art und Maß der befestigten Flächen, die Einleitung und der Standort der zu planzenden Laubbäume erschließt ist. Es wird empfohlen sich für die Pflanzung kleinblütiger Laubbäume in der Liste 2 im Anhang zu orientieren. Der Anschluss der Plangebieterschließung an die L 145 grenzt an die erstfasse Abblagerung mit der Reg. Nr. 233.06.115.204 auf der Parzelle Nr. 49 an. Sesebst ist festzusetzen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
Nach unserer Einschätzung sollen Keller, die unter dem HW200 liegen, also unterhalb ca 127,5 - 128 mNN liegen, jedenfalls in WU-Beton gebaut werden. Bei höher liegenden Kellern ist das schwer abzuschätzen, weil die Grund-/Schichtwasser-situation im Falle des HW100 oder HW200 nicht zu prognostizieren ist.
Keller, die über dem HW200 liegen, können auch mit einer Wandabdichtung gegen nicht drückendes Schicht- und Sickerwasser abgedichtet werden, wenn eine Dränage in einer Sicherpackung mit Filtervliesumrandung mit Anschluss an eine freie Vorflut verlegt wird. Ist keine dauerhaft freie oder eine im Extremhochwasserfall unterbrochene Vorflut vorhanden, muss der Bau auch dieser Keller in WU-Beton in Betracht gezogen werden.
Die aktuelle Grundwasserbemessung ist zudem möglicherweise durch den neu eröffneten Kessabau beeinflusst. Nach unserer Einschätzung ist eine gezielte Untergründung der hydrogeologischen Situation erforderlich, weil auch schon der jetzt eingemessene Grundwasserstand knapp unter dem Keller von Häusern im nordöstlichen Bereich der Bauflechte liegt.
1.1 Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Auf dieser Bauflechte kommt nach unserer Einschätzung schon wegen der Hochwasser-situation nur die Gründung auf einer Bodenplatte und die druckwasserdichte Herstellung der Keller in Frage. Die Gründung der weiteren Planung sollte deshalb sein, dass die Gründung auf einer elastisch getragenen Bodenplatte erfolgt, unter der ein Unterbau je nach örtlich anstehenden Bodenverhältnissen herzustellen ist.
Wird eine Gründungsbene bei etwa 126 - 127 mNN unterstellt, liegt die Gründung in der Ebene des hangseitig eher schon gruppen Materials, teilweise eher noch im schluffigen Boden. Man sollte deshalb davon ausgehen, dass ein im Mittel etwa 40 cm starker Schotterunterbau herzustellen ist, der ggf. auch hang-talseitig mit 30 bzw. 50 cm abzutafeln ist. Das kommt auf die Höhenlage des Gebäudes und die Bauweise an.
Wird ein Gebäude höher gelegt, z.B. über die HW200-Linie, muss man von deutlich stärkeren, bis etwa 1,5 - 2 m starken Auffüllungen an der Talsete ausgehen.
1.2 Versickerung
Versickerung in oberflächennahen Schichten
Die Durchlässigkeitsuntersuchungen ergeben, dass im Bereich des Baugebietes nach Entfernen des eigentlichen Oberbodens die oberflächennahen Böden für die beiden Teilgebiete eine sehr unterschiedliche Durchlässigkeit aufweisen.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Die ermittelten Werte liegen im Bereich der IR-Klassen 3 bis 5 ("mittel" bis "sehr hoch", Infiltrationsrate 44 - 255 mm/h, k - Wert in der Größenordnung von ca. 1 * 10¹ bis 7 * 10¹ m/s).
Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Die ermittelten Werte liegen im Bereich der IR-Klassen 2 bis 3 ("gering" bis "mittel", Infiltrationsrate 7 - 43 mm/h, k - Wert in der Größenordnung von ca. 2 * 10¹ bis 1 * 10¹ m/s).
Teigelbiet "Unterm Burggarten"
Die Versickerungsuntersuchungen haben geringe bis mittlere Versickerungs-raten ergeben.
Auf den Grundstücken angelegte Mulden haben eher den Charakter einer Regen-rückhaltung. Gleiches gilt für die vorgesehene Versickerungsfläche außerhalb des Baugebietes.
Werden Mulden auf den Grundstücken angelegt, so sind diese an der nord-östlichen Grundstückscke anzulegen.
Es ist zu beachten, dass die vorgesehene Flächen im Bereich der HWZ 100 bzw. HWZ 200 liegen, so dass im Falle eines entsprechend starken Hochwassers die Flächen überschwemmt werden und somit keine Funktion haben.
Teigelbiet "Hinter Difenis"
Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den durchgeführten Untersuchungen aufgrund der gemessenen k-Werte auch auf den Grundstücken möglich. Da die in der nordöstlichen Hälfte gelegenen Häuser aufgrund der wechselnde Bodenschichtung herzustellen ist, ist bei nicht unterkellerten Gebäuden Wasser geschützt werden müssen, ist durch eine Versickerung keine zusätzliche Gefährdung von Kellern gegeben.
Die zentralen Versickerungsmulden / -flächen liegen alle abstromig der vorgesehene / bestehenden Bebauung, so dass von diesen ebenfalls keine Gefährdung von Kellern ausgeht.
Auch hier gilt, dass die nördliche Versickerungsfläche im Bereich der HWZ 200 liegt und sie bei einem entsprechenden Hochwasser keine Funktion mehr hat.

- Für beide Teilgebiete
Folgende generelle Aussagen gelten für beide Teilgebiete:
Es ist in jedem Fall ein Abfließen von überschüssigem Wasser mit Zwischenspeicherung in die Vorflut vorzusehen.
Sinnvoll ist eine Regenwasserentwertung in Form von Zisternen o.ä.
Da die Böden des Untersuchungsgebietes sehr druckempfindlich sind, ist im Zuge der Erschließung darauf zu achten, dass Böden im Bereich gepflanter Versickerungsflecken nicht zu sehr verdichtet, befahren, umgelagert, überdeckt oder abgetragen werden, z.B. durch die Ablagerung von Baumaterialien oder Erdaustrub, das Abstellen von Fahrzeugen, Säubwagen oder ähnlichem.
Durch die oben genannten Tätigkeiten werden Veränderungen am Boden vorgenommen und die ermittelten Untersuchungsergebnisse verlieren ihre Gültigkeit. Sie sind dann für weitere Berechnungen nicht mehr brauchbar.
Wird der sorgfältige Umgang mit dem Boden nicht beachtet, ist die Wiederherstellung eines intakten Grundpropansystems und der Porenkontinuität zur Ableitung des Wassers in den Unterboden zeitnahe und mit hohen Kosten verbunden. Es kann zu irreversiblen Veränderungen kommen, als Sanierungsmaßnahme kommt dann nur der komplette Bodenaustausch in Frage.
Auch beim Anlegen von Versickerungsmulden sind Veränderungen des Bodens zu vermeiden. Die Arbeiten sind nur am abgetrockneten Boden durchzuführen. Das Abziehen der Oberfläche mit der Baggerschaufel ist wegen der Gefahr von Baggerschaufelverwundungen zu vermeiden.
Wird eine Versickerung durchgeführt, ist unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse zu vermeiden, dass verschicktes Wasser bei tiefer liegenden Grundstücken wieder austritt oder zu Vermäsuren führt. Häuser auf tiefer liegenden Grundstücken sind entsprechend gegen drückendes Hangwasser zu schützen (Drainagen, Anstriche).
Anlage -Artenlisten des Landschaftsplanes zum Bepflanzungsplan
Liste 1:
großkrönige Bäume
- Buche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Mörne (Castanea sativa)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten:
z.B.: Winteranbau, Eberescher, Hauszweitsche, Wanauis
Liste 2:
kleinkrönige Bäume (gilt nicht für Ausgleichsmaßnahmen)
- Spitzahorn, Weidling, (Acer platanoides, "Colonnare Ley")
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Buschrose (Rosa multiflora)
- Pfaffenhuhtchen (Eionymus europaeus)
- Berg-Johanniskraut (Ribes alpinum)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Trauben-Kirsche (Prunus pedunc)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heide (Calluna vulgaris)
- Buschrose (Rosa multiflora)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Eibe (Taxus baccata)
Liste 3:
Midestarfordernungen an das Pflanzgut:
Einzelsbäume: Hochstamm, 3kv, SW 14 - 16
Heister: 2kv, 200 - 250
Sträucher: 2kv, 150 - 200
Obstbäume: Hochstamm, SW 8 - 10
Liste 4:
Midestarfordernungen an das Pflanzgut:
Einzelsbäume: Hochstamm, 3kv, SW 14 - 16
Heister: 2kv, 200 - 250
Sträucher: 2kv, 150 - 200
Obstbäume: Hochstamm, SW 8 - 10

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Rio hat in seiner Sitzung am 01.06.2004 die Aufstellung dieses Bepflanzungsplans beschlossen.
2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.06.2004.
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 23.06.2004 eingeleitet.
Der Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 27.09.2004.
4. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 03.06.2004 bis zum 23.09.2004.
5. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS
Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 16.06.2005 in der Zeit vom 26.06.2005 bis zum 26.10.2005 aus.
6. ERNEUTE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2005 über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen, sowie beschlossen den Planentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 25.11.2005 in der Zeit vom 19.12.2005 bis zum 19.12.2005 erneut aus.
7. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS
Aufgrund des § 4 GemO hat der Gemeinderat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bepflanzungsplans in seiner Sitzung am 28.12.2005 als Satzung beschlossen.
Aufgrund des § 8 i. V. mit 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen der Bauantragsteller mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 28.12.2005 als Satzung beschlossen.
8. GENEHMIGUNG
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch Staats- und Genehmigungsdirektion / Kreisverwaltung
9. AUSFERTIGUNG
Der Bepflanzungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bepflanzungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Der Bepflanzungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.
10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN / BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG
Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bepflanzungsplans (der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 24 Abs. 3 GemO) erfolgte am 28.12.2005.
STADTPLANUNG * LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL.-ING. ROLAND BACHTLER
DIPL.-ING. FRANK BOHME
DIPL.-INGENIEUR ANDREAS SCHLITZ
ROLAND KETTERING STADTPLANER
BRUCHSTRASSE 5
07653 KÄTHELEBEN
TELEFON (0361) 36188-0
TELEFAX (0361) 63306
EMAIL: roland@bachtler-partner.de
WWW: www.bachtler-partner.de
BACHTLER BOHME + PARTNER



GEMEINDE RIO

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DIFENIS"

M 1 : 1000