TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig nach § 4 BauNVO (2) sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgenommen von § 4 (2) 3 BauGB und damit zulässig sind
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind § 4 (2) BauGB
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Änderungsbereich auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse Z = II festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:
Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf die Obergrenze über der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche „Lindenstraße“, gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über der Erschließungsstraße gelten jeweils als Höchstgrenze.

Festsetzung der First- und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO
Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die in den Schemaschnitten dargestellten Höchstwerte. Die First- / Traufhöhe und Attika werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Ausführungen mit Flachdach gilt hierbei die festgesetzte Attikahöhe als Maximalwert.
Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte sind im Bereich von Treppenhäusern und Gebäuderücksprüngen zulässig.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5. Flächen Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen, Müllschränken, Stellplätzen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf zu max. 50 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen wasserdurchlässig befestigt oder mit breitflächiger Versickerung versiegelt werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gem. Textliche Festsetzungen gärtnerisch anzulegen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Freiflächengestaltung, Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO Rh.-Pf.)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.
Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

2. Zahl der Stellplätze und Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO Rh.-Pf.)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenbeherbergung beträgt die Mindestanforderung 1,0 Stellplatze, Carports oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.
Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen.
Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplatze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

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

VS 1: Schutz des Oberbodens
Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie
Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen (KM)
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

KM 1 Anteilsbepflanzung im Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und fünf Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste.

Oberflächenbefestigung
Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, o.ä.

Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB
Sicherung der Gehölze
Für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze gilt

- 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, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.
- Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

2. Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen
Für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 12-14 cm
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

StU = Stammunfang
3 x v. = dreimal verpflanzt
v. Hei. = verpflanze Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzliste

KM 1:
Acer platanoides „Columnare“ Typ Ley 2 (Säulen Spitzahorn), Liquidambar styraciflua „Paarl“ (Amberbaum), Tilia cordata „Rancho“ (Winterlinde), Ulmus-Hybride „New Horizon“ (Ulmen Hybride) [Mindestpflanzqualität: H 4 xv m.Db. 18-20 od. 20 – 25]
Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), Acer platanoides “Allershausen“ (Spitzahorn), Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Gleditzia triacanthos H “Skyline“ (Lederhülsenbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Tilia europaea (Holländische Linde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde); [Mindestpflanzqualität

D. Sonstiges

Mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in auf den Grundstücken gelegene Retentionszisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 50 l/m² bedachter Grundstücksfläche betragen. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf sind an die Kanalisation anzuschließen.

Zur Herstellung von Grundstückszufahrten entlang der Hatzdorfer Straße sind Durchlässe aus duktilem Gussrohr mit einem Innendurchmesser von ca. 300 mm einzubauen. Die Anlage der Zufahrten bedarf der Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Die wasser- und abwassertechnische Erschließung von Gebäuden in 2. Baureihe endet in Übergabeschächten an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße. Nachfolgende private Leitungstrassen sich dinglich zu sichern.

Bei allen erforderlichen Anschlussleitungen handelt es sich um zusätzliche Anschlüsse, die zu Lasten der Grundstückseigentümer herzustellen sind.

E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Schutz des Oberbodens
   Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
2. Schutz von Pflanzenbeständen
   Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
3. Grenzabstände für Pflanzen
   Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
4. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

5. Hinweise zum Artenschutz
   Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktobereines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
6. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw.·Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
7. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN·1054) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
8. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5 /Bodenschutz/ ALEX/ALEX_Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
9. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
   Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld. Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
10. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
12. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärm-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsvefahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.
13. GESUNDHEITSSCHUTZ
    Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.
    Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 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