

Bebauungsplan "Auf'm Lehnertsweg" Gemeinde Leiwen Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



Juni 2010

Satzungsbeschluss: 16.06.2010



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Leiwien war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Leiwien,

den _____

Claus Feller
- Bürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2010

(Stempel)

(Unterschrift)



Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi 1X - Mi 3X) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (X steht als Platzhalter für die als Bezugshöhe dienende Planstraße A bis C.)

Im Bereich **Mi 1X - Mi 3X (Mischgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.



Textliche Festsetzungen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi 1X - Mi 3X) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Mi 1X	0,4	0,8	II
Mi 2X	0,4	0,8	II
Mi 3X	0,4	0,8	II

In den Mischgebieten (Mi 1X, Mi 2X, Mi 3X) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen 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 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
Mi 1X	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 2X	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mi 3X	offene	Einzel-, Doppelhäuser



Textliche Festsetzungen

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.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 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. Es werden Fußwege und landwirtschaftliche Wege gemäß Planeintrag festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Mischgebiete Mi 1, Mi 2 und Mi 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Mischgebiete Mi 1X, Mi 2X und Mi 3X wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit von 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.



Textliche Festsetzungen

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 und Garagen in den Mischgebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Schwarz bis Schiefergrau zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Schwarz bis Schiefergrau: z. B. RAL 7015, 7016 und 1721 sowie
- Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Mischgebiete Mi 1, Mi 2 und Mi 3 im Plangebiet auf 24° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

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

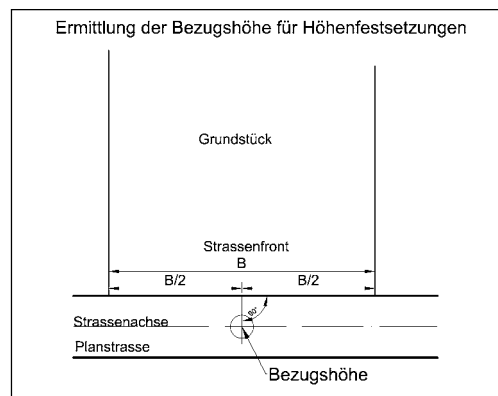
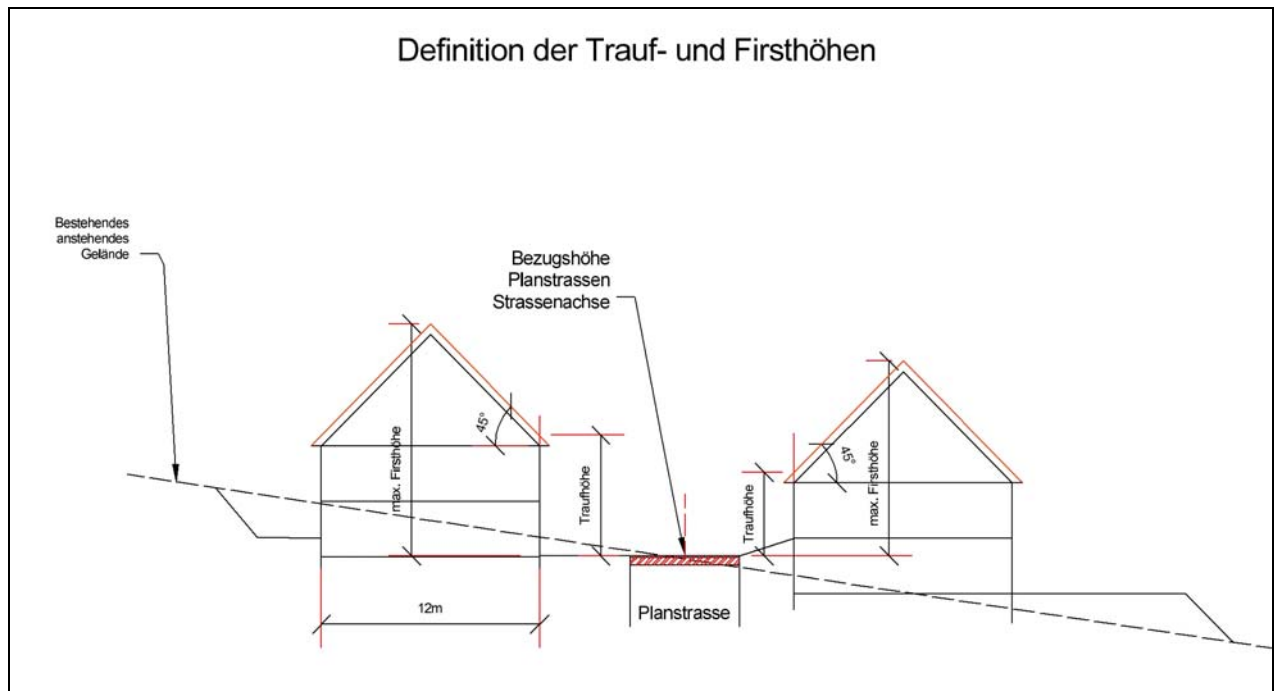
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m, gemessen von der Oberkante Geschosdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Textliche Festsetzungen

Bei den talseitigen Fassadenflächen darf die sichtbare Fassade max. 7,0 m hoch ausgeführt werden. 25 % der Fassadenfläche darf diese Höhe um 4 m überschreiten (z. B. für durchgehende Gaubenfassaden). Definiert wird die Fassadenhöhe vom tiefsten Sockelpunkt der Fassaden bis zur Schnittkante untere Dachhaut mit äußerer Fassadenhaut. Überstehende Sparrenlagen werden nicht berücksichtigt.

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})
Mi 1	6,50 m
Mi 2	5,00 m
Mi 3	6,00 m

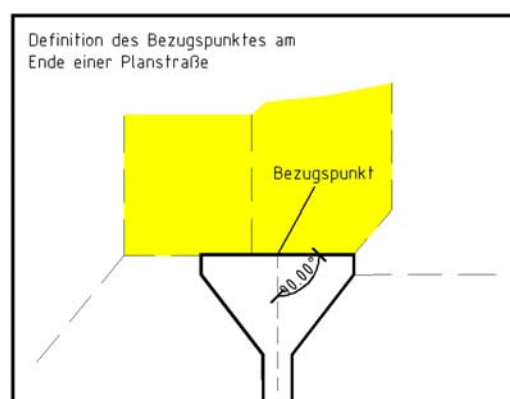
Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firshöhen (Beispiel)



Textliche Festsetzungen

Garagen, die an der Grundstücksgrenze zueinander gebaut werden, sind in der Höhe einander anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A, B, C und E), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Buchstabenergänzung der Baugebietsausweisung definiert die Bezugsstraße (z. B. Mi 2A \triangle Bezugshöhe = Planstraße A).



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.

In dem Gebiet Mi 1 wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 6,50 m begrenzt.

In dem Gebiet Mi 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf maximal 5,00 m festgesetzt.

In dem Gebiet Mi 3 wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf maximal 6,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße auszugehen (siehe 1.1.2 Absatz 2).

Zwerghäuser und Dachgauben dürfen die Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Textliche Festsetzungen

II.1.4 Dachaufbauten

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

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

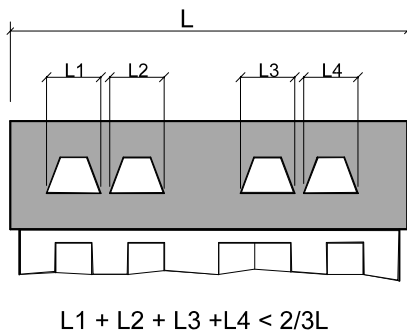


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

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

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.



Textliche Festsetzungen

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,00 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind zur Errichtung der Erschließungsstraßen Böschungen bis 1,50 m notwendig, auch auf privaten Flächen. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für die Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

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:

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.



Textliche Festsetzungen

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand). Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Holzzäune haben vertikale Formate einzuhalten (z. B. Jägerzäune sind unzulässig). Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

Einfriedungen zum Landwirtschaftsweg an der Westseite des Baugebietes dürfen auch aus Mauern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk, Trockenmauern/Gabionen aus Naturmaterialien mit offenen Fugen bis 1,50 m gemessen ab Oberkante Weg errichtet werden.

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 2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsfläche 61:

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (61) sind auf mind. 100 m², verteilt zwischen den Versickerungsmulden, Gehölze der Artenlisten D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen, Feuchtwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine geschlossene Gehölzpflanzung herzustellen. Des Weiteren sind mindestens sechs Obstbäume der Artenliste M (2 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen.

Kompensationsfläche 62:

Auf den Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens sechs Obstbäume der Artenliste B (2 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind mindestens 20 Gehölze im Raster 2,5 m x 2,5 m in Gruppen zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Wiese anzulegen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Leiwien, Flurstück Nr. ??? von Herrn Feller am Bach mit einer Mindestgröße von 9 000 m² vorgesehen:

- Nutzungsextensivierung (Umwandlung Acker- und Grünland bzw. Intensiv-Grünland in Extensiv-Grünland)
1- bis 2-schürige alternierende Mahd
- keine Mahd vor dem 01.06. jeden Jahres; eventuell 2. Mahd frühestens zwei Monate nach 1. Mahd (Gewährleistung ausreichende Entwicklungszeit für Tagfalterarten)
- Umbruchverbot
- keine Düngung und kein Pestizideinsatz



Textliche Festsetzungen

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 Grundstücke sind mit mindestens 2 Bäumen der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen. Ein Baum soll primär auf der Westseite der Baustelle gepflanzt werden, ein Baum ist im Vorgarten an der Straße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sollte zum westlichen landwirtschaftlichen Weg ein alleeartiger Charakter hergestellt werden. Dazu sollten heimische Linden (*Tilia spec.*, 3 x v., StU 12 cm bis 14 cm) gepflanzt werden.

III.2.3 Bodenbeläge

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

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinweis:

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden gemäß § 1a anteilmäßig mit 78,35 % auf die Baugrundstücke umgelegt.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Trier-Saarburg, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.6 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).



Textliche Festsetzungen

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/Bauherr 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.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens über einen Notüberlauf verfügt, der in den Regenwasserkanal führt.



Textliche Festsetzungen

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

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

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).



Textliche Festsetzungen

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Weinbergspfirsich	(Prunus persica)

Zu den empfehlenswerten Sorten wird auf die Liste des NABU oder im Internet unter www.streuobst.de verwiesen.

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches 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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigriffliker Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches 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-/Birken-/Kirschbäume)