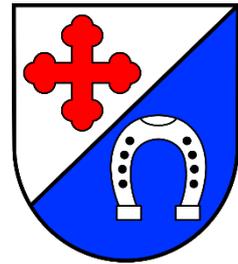


Ortsgemeinde Badem



Bebauungsplan

„Uhwies“

Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

14. Mai 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	5
1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
1.5.	Verkehrsflächen	6
1.6.	Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser	6
1.7.	Grünflächen	6
1.8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
1.10.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
1.11.	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen	13
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	14
2.1.	Staffelgeschosse	14
2.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	14
2.3.	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	14
2.4.	Stellplätze	15
2.5.	Werbeanlagen	15
3.	Hinweise	15
3.1.	Stellung der baulichen Anlagen	15
3.2.	Baugrund	15
3.3.	Denkmalschutz	15
3.4.	Telekommunikation	16
3.5.	Beleuchtung	16
3.6.	Biotopschutz	17
3.7.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	17
3.8.	Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	17
3.9.	Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen	17
3.10.	Frei- und Dachflächen-Gestaltungsplan	17
3.11.	Artenschutz	18
3.12.	Gehölzpflanzungen	18
3.13.	Klimaschutz	18
3.14.	Gesundheitsschutz	18

3.15.	Grund- und Objektschutz	19
3.16.	Bodenschutz.....	19
3.17.	Abfall / Altlasten.....	20
3.18.	Grundwasser- und Bodenschutz.....	20
3.19.	Schutz vor Starkregenereignissen (Objektschutz).....	20
3.20.	Ressourcenschutz	20
3.21.	Immissionsschutz	21
3.22.	Sicherheitsbestimmungen für Leitungen / an Straßen.....	21

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- [1] Wohngebäude,
- [2] die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- [3] Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- [1] Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- [2] sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- [3] Nicht störende Handwerksbetriebe,
- [4] Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- [5] Anlagen für Verwaltungen
- [6] Gartenbaubetriebe,
- [7] Tankstellen.

Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Allgemein zulässig sind:

- [1] Kindertagesstätten,
- [2] Sowie Kindertagesstätten dienende Anlagen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um maximal 0,2 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschossfußboden. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das obere Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe.

Die maximal zulässige Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK), wird mit 0,50 m über der fertig ausgebauten Straßenmitte festgesetzt, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Baugrundstück und erschließender Straße in Gebäudemitte. Die Höhe ist durch Interpolation zu ermitteln. *[Referenzhöhen aus Gradienten neuer Verkehrsflächen mit Planungshöhen sowie Kanaldeckelhöhen im Bestand werden in der Planzeichnung eingetragen]*

	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	TH	FH
WA	0,4	II	7,50 m	10,00 m
KiTa	0,5	II	7,50 m	10,00 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen zulässig und müssen mit ihrer Vorderkante ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg und Wirtschaftsweg festgesetzt.

1.6. Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Standort für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie deren Zuwegungen festgesetzt.

1.7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Bereich öffentlicher Grünflächen festgesetzt.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23, 25 a und b BauGB)

1.8.1. Oberflächenbefestigungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 10 LBauO)

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster) verwendet werden.

1.8.2. Geländemodellierung

Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken oder den Retentionsanlagen bzw. für dauerhafte Straßenböschungen, sind, ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von jeweils 1,50 m, Böschungen oder Stützmauern mit wenigstens 0,50 m breiten Terrassen / Bermen zu staffeln.

1.8.3. Artenschutz – Gehölzerhalt / Gehölzrodung

- a) Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume ist zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.

- b) Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende, Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz sind zu beachten.
- c) Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- d) Die Höhlenbäume sind vor Baubeginn und unter Berücksichtigung der Punkte a) und b) unterhalb der höhlenreichen Stammbereiche abzuschneiden und Stamm samt Krone auf der Fläche A 4.1 behutsam an vorhandene Obstbäume standsicher anzulehnen und erforderlichenfalls zu befestigen.

1.8.4. Artenschutz – Beleuchtung

Für die insektenschützende Beleuchtung der Straßen, Wege und der Kindertagesstätte mit Freiflächen sind insektenschützende Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K zu verwenden.

Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.

1.8.5. Artenschutz – Gebietseigene Arten / Regiosaatgut

Bei Verwendung gebietseigener Gehölzarten gilt das Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland / Oberrheingraben; in Bezug auf Regiosaatgut gilt Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland.

1.8.6. Ausgleichsmaßnahme A 3 - Anlage naturnahe Parkanlage

Auf der im Bebauungsplan mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind umzusetzen:

- a) Die Ausführung der Maßnahme ist durch ein qualifiziertes Fachbüro für Freiraum oder Objektplanung zu erarbeiten und von einer fachlich versierten Baubegleitung (UBB) zu betreuen.
- b) Die auf der Fläche vorhandenen Obstbäume sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und zu pflegen.

- c) Auf der Fläche ist ein Gehölzgerüst mit solitären Laubbäumen, vereinzelt Nadelbäumen und Laub- u. Beerensträucher auf mind. 1/3 der Fläche anzupflanzen.
- d) Wegen, Ruheplätzen oder sonstigen Aufenthaltsbereichen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

1.8.7. Ausgleichsmaßnahme A 4 – Anlage extensiv genutzter Streuobstwiese

Auf den im Bebauungsplan mit A 4.1, A 4.2 und A 4.3 gekennzeichneten Fläche sind umzusetzen:

- a) Zur Vorbereitung der Nutzungsumstellung ist auf den Flächen A 4.2 und A 4.3 die vorhandene Vegetationsdecke umzubrechen und zu eggen.

Auf den Flächen ist eine standortgerechte, artenreiche (mind. 30 % Kräuter) Wiesensaatgutmischung regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 9) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "Biotopflächen" (Tabelle 1 und 2, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung) einzusäen.

- b) Auf den Flächen sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen - Hochstamm-Obstbäume lokaler Most- und/oder Tafelobstsorten im 15 x 15 m versetzten Verband anzupflanzen:

Fläche A 4.1: 15 Stk

Fläche A 4.2: 7 Stk

Fläche A 4.3: 10 Stk

Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich zulässig.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig, bei erkennbaren Kalamitäten aber als Ausnahme zulässig.

- c) Das Grünland ist als Mähwiese nachfolgend max. zweimal / Jahr zu mähen (Erstmahd 15. Mai, Zweitmahd nach 15. September). Auf den Flächen sind im Jahr min. 10 % Bestandsinseln auf jährlich wechselnden Standorten ohne Mahd zu erhalten.

Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von den Flächen zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten.

Eine Ausbesserung der Grasnarbe darf nur umbruchlos erfolgen (Ausnahme: Wildschweinschäden).

- d) Auf den Flächen sind die flächige Verwendung von Düngemittel, Herbiziden, Insektiziden oder Fungiziden, die Anlage von Mieten, Dung- oder Kompostlager, die Nutzung als Wege- und Wendefläche oder Lagerplatz, sonstige artfremde Nutzung oder eine Veränderung des Bodenreliefs unzulässig.

1.8.8. Ausgleichsmaßnahme A 5- Anpflanzung Gebüsch

Auf der im Bebauungsplan mit A 5 gekennzeichneten Fläche sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen und mind. 2 m Abstand zu den Wegen – flächendeckend im 1,5 x 1,5m Verband Laubsträucher (keine Ziersträucher) anzupflanzen. Es sind gebietseigene Gehölzarten (Vorkommensgebiet 4) und mind. 10 Arten auf der Fläche zu verwenden.

1.8.9. Ausgleichsmaßnahme 7 - Dachbegrünung oder alternative Gehölzpflanzung

- a) Alle Arten von Dächern sind flächig und mindestens extensiv (Substratstärke ca. 6-10 cm) mit einer Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu begrünen.

Module zur Nutzung solarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die genutzt werden für Anlagen zur Warmwasserbereitung, Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege, Dachfenster, o.ä..

- b) Alternativ sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen und zusätzlich zu festgesetzten Gehölzpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen 9.1, 9.2 und 9.3) auf den Baugrundstücken - je angefangene 150 m² nicht begrünbarer Dachfläche je 1 Laubbaum 2. Ordnung oder 1 mittelgroßer Laubstrauch auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes angepflanzt werden.

1.8.10. Ausgleichsmaßnahme 8 - Gestaltung / Farbgebung von Fassaden und Belägen

- a) Fassaden sind alternativ wie folgt zu gestalten:
- flächige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder
 - Anstriche in Farbtönen mit einem totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) größer 25 % und einem Hellbezugswert (HBZ) größer 60 % oder
 - Verwendung von Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, u.ä.) oder

- flächige und dauerhafte Fassadenbegrünung.

b) Für Bodenbefestigungen / Beläge auf öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Wege) sind helle Beläge oder aufgehellter Deckschichten zu verwenden.

1.8.11. Ausgleichsmaßnahme 9 – Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

a) *Ausgleichsmaßnahme A 9.1*

Auf den im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzten Flächen sind verteilt auf der gesamten Länge des Grundstückes - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen - mind. 10 Laubsträucher je 10 lfm als geschlossene, freiwachsende oder geschnittene Hecke oder in Gehölzgruppen anzupflanzen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Ausgewachsene Hecken dürfen eine Schnitthöhe von 2,00 m nicht unterschreiten.

b) *Ausgleichsmaßnahme A 9.2*

Je Baugrundstück, das nicht mit Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen belegt ist - ist unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen (s.u.) - die Anpflanzung festgesetzt von alternativ:

- einem Laubbaum mind. 2. Ordnung oder
- einem hochstämmigen Obstbaum lokaler Sorten oder
- 10 Stk. Laub- oder Obststräuchern.

Die Standorte sind auf dem Baugrundstück frei wählbar.

c) *Ausgleichsmaßnahme A 9.3*

Auf den Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche ist - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen - je 500 m² die Anpflanzung festgesetzt von

- je einem Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmigen Obstbaum lokaler Sorten
- je 10 Stk. Laub- oder Obststräuchern

Die Standorte sind auf dem Baugrundstück frei zu wählen.

1.8.12. Ausgleichsmaßnahme W 1- Gestaltung Retentionsbecken

Retentionsbecken (in der Ausführung gem. Wasserrechtsantrag)

- Sohle und Böschungen sind nach Fertigstellung des Planums mit einer artenreichen (mind. 30 % Kräuter) Wiesenmischung (Regio-Saatgut /Vorkommensgebiet 9) gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 u.2, Variante: frische - feuchte Standorte) einzusäen.

- Die technischen Bauwerke werden entsprechend der Vorgaben der VG-Werke bewirtschaftet, wobei die Entwicklung naturschutzrechtlich pauschal geschützter Biotope (z.B. naturnahe Verlandungsbereiche, Röhrichte, Nasswiesen) zu vermeiden ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu beachten.

Restflächen

- Auf der nicht durch bauliche Anlage betroffenen Restfläche sind je 200 m² jeweils 1 Laubbaum 2. Ordnung und 10 Laubsträucher verteilt auf der gesamten Fläche oder als randliche Hecke anzupflanzen.
- Die gehölzfreien Flächen sind mit einer artenreichen (mind. 30 % Kräuter) Wiesenmischung (Regio-Saatgut /Vorkommensgebiet 9) gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 u. 2, Variante: frische - feuchte Standorte) einzusäen und nachfolgend mind. 1-mal im Jahr (Erstmahd nach 15. Juni / Zweitmahd nach 15. September) zu mähen / zu mulchen.

sonstige bauliche Anlagen

- Erforderliche Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Zaunanlagen sind blickdurchlässig zu gestalten und müssen einen Bodenabstand von mind. 0,20 m aufweisen.

1.8.13. Gestaltungsmaßnahme W 2 – Gestaltung der Retentionsmulden

Sohle und Böschungen der Retentionsmulden sind nach Fertigstellung des Planums sind mit einer artenreichen (mind. 30 % Kräuter) Wiesenmischung (Regio-Saatgut / Vorkommensgebiet 9) gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 u.2, Variante: frische - feuchte Standorte) einzusäen.

Die technischen Bauwerke werden entsprechend der Vorgaben des Trägers bewirtschaftet, wobei die Entwicklung naturschutzrechtlich pauschal geschützter Biotope (z.B. naturnahe Verlandungsbereiche, Röhrichte, Nasswiesen) zu vermeiden ist.

Im Rahmen der Bewirtschaftung sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu beachten.

1.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt.

1.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1. Vorgaben für alle neu anzupflanzenden Gehölze

- Als Arten sind für die Gehölzpflanzungen gem. Festsetzungen zu verwenden:

Laubbäume 2. Ordnung für Einzelstand / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B, 200-250]

Tafelobst

Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst-rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Wildobst

Cornus mas (Kornelkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Juglans regia (Echte Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Mespilus germanica (Mispel), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Laubsträucher

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

- Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

Bäume sind in mind. 2 m breiten Pflanzstreifen, 6 m² bodenoffenen Baumscheiben oder Baumquartieren mit / ohne Rigolen von 12 m³ Wurzelraum anzupflanzen.

Die Gehölze sind in der Anwuchsphase und in Dürreperioden angemessen zu wässern und Baumstämme sind vor Hitzeeinwirkungen zu schützen (z.B. Weißanstrich, Matte).

- Die Gehölze sind fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
 - Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt)
 - Wildobstbäume oder Laubgehölze sind nach der Fertigstellungspflege der freien Entwicklung zu überlassen.
 - Ast- oder Kronenrückschnitte bei Bäumen sind fach- und normkonform in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen, können die Gehölze fachgerecht zurückgeschnitten werden.
 - Bei Verlust oder Abgang ist, solange das Baugebiet besteht bzw. die Baugrundstücke bebaut sind, in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode, einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.

1.11. Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

1.11.1. Umsetzung

Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:

- | | |
|------------------------|--|
| A 3 | in der ersten Pflanz- und Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss oder mind. 1 Jahr vor Umsetzung der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf |
| A 4 | in der ersten Pflanz- und Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße im Wohngebiet |
| A 5 | in der ersten Pflanz- und Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf der Gemeinbedarfsfläche |
| A 7, A 8, A 9.1, A 9.2 | unmittelbar mit Erstellung des Gebäudes bzw. alternativ in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes |

A 9.3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf der Fläche für Gemeinbedarf

1.11.2. Zuordnung

Die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet:

A 3 zu 100 % der Fläche für Gemeinbedarf

A 4, A 5 zu 56,8 % den Baugrundstücken, zu 21,0 % der Gemeinbedarfsfläche, zu 10,9 % der Erschließungsstraße zu 3,0 % dem Fußweg und zu 8,3 % den Retentionsanlagen

A 7, A 8, A 9.1, A 9.2 zu 100 % den einzelnen Wohnbaugrundstücken

A 9.3 zu 100 % der Fläche für Gemeinbedarf

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind. Erschließungskerne müssen nicht zurückgesetzt werden.

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Sie dürfen nur bis maximal 50 % für die Anlage von Einfahrten, Zugängen, Hofflächen und Stellplätzen verwendet werden. Zur Befestigung dieser Anlagen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung ausschließlich mineralischer Gestaltungselemente (Steingärten) ist nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

2.4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon ausgenommen sind Wohneinheiten, die nach den Vorgaben des geförderten Wohnraums errichtet werden.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,50 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbungen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude entsprechend auszurichten.

3.2. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.3. Denkmalschutz

Das im Plangebiet vorhandene Wegekreuz (Kreuzsockel) sollte erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigungen gesichert werden. Eine ggfs. Erforderliche Versetzung ist unter fachlicher Aufsicht durchzuführen.

Im Plangebiet befinden sich potenziell fossilführende Gesteine mit erdgeschichtlicher Archivfunktion. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion

Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte, Koblenz zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an 0261- 6675-0.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere 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 der Kreisverwaltung oder der Kommunalverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind Finder*in, Eigentümer*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter*in der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

3.4. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

3.5. Beleuchtung

Leuchten sind gegebenenfalls entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

3.6. Biotopschutz

Die nördlich ans Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Streuobstwiese (Fl. 42, Flst. 41) ist vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung ausgelöst werden, zu schützen.

3.7. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen A 1, A 2 und A 6, die nicht Bestandteil des B-Planes sind, können dem Umweltbericht entnommen werden.

3.8. Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die für die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Realerblast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

Die Maßnahmendurchführung selbst sollte in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde vereinbart werden.

Beide Nachweise sollten zeitlich unmittelbar dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgend der Kreisverwaltung vorgelegt werden.

3.9. Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung und Pflege der externen Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 6 bzw. der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen A 3 bis A 5 sind durch eine fachlich fundierte Umweltbaubegleitung zu betreuen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 6 bzw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen A 3 bis A 5 sind nach Ende der Entwicklungspflege durch ein 10-jähriges fachlich fundiertes Monitoring mit mind. 3-maliger Kontrolle in dieser Zeit zu begleiten und die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

3.10. Frei- und Dachflächen-Gestaltungsplan

Mit den Bauanträgen oder Freistellungsanträgen ist ein Frei- und Dachflächen-Gestaltungsplan bzw. mit dem Wasserrechtsantrag für die Retentionsanlagen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem Art, Lage und der Umfang der festgesetzten

grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen und die hierfür zu schaffenden bautechnischen Voraussetzungen nachzuweisen sind.

3.11. Artenschutz

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sollten möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung geschützt werden.

Für eine insektenschützende Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:

- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K,
- abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
- Bewegungsmelder.

3.12. Gehölzpflanzungen

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer*innen einzuholen.

3.13. Klimaschutz

Für Bodenbefestigungen / Belägen auf privaten Flächen (z.B. Stellplätze, Terrassen, Wege, Zufahrten) sollten helle Beläge oder aufgehellte Deckschichten verwendet werden.

Die Stromversorgung soll möglichst emissionsfrei durch Ökostrom erfolgen.

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung; Einsatz von Modulen zur Nutzung solarer Energie) bzw. Maßnahmen im Rahmen der Gebäudeeinrichtung (LED-Lampen, Bewegungsmelder) zur Reduzierung des Energiebedarfs sind zu favorisieren.

Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

Auf fossile Brennstoffe sollte verzichtet werden.

3.14. Gesundheitsschutz

Laut Radonkarte RLP des Landesamtes für Umwelt liegt für das Plangebiet ein mittleres Radonpotential (25,1) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (38,7 kBq/m³) vor. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die

zukünftigen Bauherr*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

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 oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

3.15. Grund- und Objektschutz

Das Plangebiet liegt zwischen dem Mittleren (Tonmergel, mit Gips und Dolomitlagen) und Oberen Muschelkalk (Dolomit und Mergel, sandig-siltig, regional auch Kalkstein). Tonmergel können auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich reagieren.

Bei starker Durchnässung können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen.

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (inkl. Rutschgefährdung) empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gem. GeIDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.

Zufließendes Hang- oder Schichtwasser ist nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

3.16. Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB, die einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen

(Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

3.17. Abfall / Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.18. Grundwasser- und Bodenschutz

Es sind alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu beachten.

3.19. Schutz vor Starkregenereignissen (Objektschutz)

Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Starkregenereignissen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung hingewiesen.

3.20. Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser zu nutzen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet Dritter zur Versickerung in den Untergrund gebracht oder an die neuen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Höhe der Drossel und Möglichkeit der Ableitung des Überlaufes sind frühzeitig mit den VG-Werken abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen.

Bei der Brauchwassernutzung sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu berücksichtigen bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung, die über das Bewässern des Gartens hinausgeht, ist den VG- Werken anzuzeigen.

3.21. Immissionsschutz

Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

3.22. Sicherheitsbestimmungen für Leitungen / an Straßen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

Im Einfahrtsbereich auf die klassifizierte Straße sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Die Anlage von Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,80 m Höhe sind unzulässig.

Hinsichtlich geplanter Gehölzanzpflanzungen entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Uhwies“ der Ortsgemeinde Badem.

Badem, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Badem, den _____

(Ortsbürgermeister)
